

2276
918
374

جامعة الزيتونة

مجمع الدراسات العربية العالية

القانون المرفق للبناني

النظام العقاري في لبنانه

محاضرات

ألقاها

الأستاذ

اميل تيان

[على طلبه قسم الدراسات القانونية]

١٩٥٤

Princeton University Library



32101 072245184

جامعة الزيتونة
معهد الدراسات العربية العالية

Tyran, Émile

مع تحيات
معمود الدراسات العربية العالية

القانون المزدوج للبناني

al-Qānūn al-madawī al-Lubnānī

النظام المقارن في بنائه

محاضرات

ألقاها

الأستاذ

اميل تيان

[على طلبية قسم الدراسات القانونية]

١٩٥٤



11-17-55 The Language of Arabic Script

القانون المدنى اللبناني
النظام العقارى فى لبنانه

2276

.918

21/11/55

الباب الأول

الأسس القانونية العامة للنظام العقارى وكيفية إثبات

الحقوق العينية المختلفة

إن نظام الملكية العقارية في لبنان مرجعه الأول وجميع قواعده وأصوله الهامة كانت نتيجة تلك الإصلاحات - التشريعية والقنية معاً - التي حصلت بين سنتي ١٩٢٦ و ١٩٣٠ . وكانت هذه الإصلاحات ناجية من نواحي الحركة التشريعية الشاملة التي باشرتها السلطة منذ ذلك العهد وكانت الغاية منها توفيق الأصول القانونية مع ظروف الحياة الاجتماعية الجديدة مجازاة للتطور الجديد وتنفيذاً لمقتضياته الماسة . فجميع القوانين التي كنا ورثناها عن العهد العثماني أعيد النظر فيها فألغى أغلبها واستبدلت بقوانين جديدة أخص بالذكر منها قانون الموجبات والعقود وقانون المحاكمات المدنية وقانون التجارة البرية والبحرية وقانون الملكية وتنظيم الأصول العقارية ... الخ .

وأما فيما يتعلق بموضوعنا خاصة فلا بد لنا بادىء ذي بدء من إلقاء نظرة سريعة على حالة التشريع السابقة لإصلاحات سنة ١٩٢٦/١٩٣٠ .

١ - عام هذا التشريع :

لتفهم هذه الحالة ينبغي التمييز بين قسمين من أراضي دولة لبنان الحالي فهذه الدولة تشتمل على قسم أول وهو ما كان يسمى جبل لبنان خاصة أى تلك المنطقة من الأراضي ، الجبلية أغلبها ، التي تقع الآن في قلب الأراضي اللبنانية حتى شمالها والتي كان ، قبل إنشاء دولتنا الحديثة نتيجة حرب سنة ١٩١٤ تألف منها ، ضمن حدود السلطنة العثمانية ، مقاطعة متميزة تميزاً بارزاً متمتعة باستقلال إدارى واسع مصطبغ لحد ما بصبغة الاستقلال السياسى . أما القسم الآخر فهو يشمل بعض أراض ملاصقة لجبل لبنان كانت من ذى قبل جزءاً

من الولايات العثمانية العادية فألحقت بأراضي الدولة اللبنانية على أثر الحرب العالمية الاولى وثبت ذلك بمعاهدة لوزان سنة ١٩٢٣ .

والقائدة من حيث موضوع درسنا من التذكير بهذه المعلومات التاريخية والجغرافية هي أنه كان يترتب على التفريق بين جزئي الأراضي اللبنانية المذكورين فرق في التشريع وقد استمر هذا الفرق حتى بعد انفصال لبنان والولايات السورية عن الدولة العثمانية وحتى بعد صدور قوانين سنة ١٩٢٦ وسنة ١٩٣٠ فالأراضي التي كانت قسماً من الولايات العادية ثم ألحقت بلبنان كانت خاضعة لنفس التشريع العقارى المعمول به في الدولة العثمانية عامة وكان ذلك التشريع ، من حيث الملكية العقارية ، موضوعاً على أساس التمييز بين نوعين من العقارات : العقارات الملك والعقارات الأميرية كما ستعود على توضيح ذلك فيما بعد . فالعقارات الملك أو كما كانوا يقولون العقارات الملك الصرف إنما كانت في الدولة العثمانية لا تزال بوجه الإجمال خاضعة لأحكام الشرع كما هي مثبتة في كتب الفقه القديمة وفي مجلة الأحكام العدلية تلك المجموعة في المواد القانونية المستخلصة من كتب الفقه . وكانت هذه المجلة منسقة شكلاً على نمط القوانين الحديثة .

أما الأراضي الأميرية فإن الدولة العثمانية كانت وضعت لها تشريعاً جديداً حديثاً وكان قوام هذا التشريع وأساسه القانون المسمى بقانون الأراضي الصادر سنة ١٢٧٥ هـ / ١٨٥٨ م . وتلك حالا قوانين ونصوص مختلفة نظمت بموجبها دوائر المساحة وأصول التسجيل المسمى حينذاك بالطابو . ومن ثم صدرت تباعاً بين سنتي ١٩٠٨ و ١٩١٣ قوانين بمواضيع متفرقة كأصول قسمة العقارات الأميرية والصرف بها وانتقالها بالآرث والحقوق العينية المترتبة عليها ... الخ

أما جبل لبنان فبقى بمعمل عن تلك الحركة فلم يكن في هذا القطاع عقارات من نوع العقارات الأميرية لتطبق عليها القوانين التي سلت لها . وما أن عقارات جبل لبنان كانت تقريباً جميعاً من نوع الملك الصرف فكان

يطلق عليها أحكام الشرع مع بعض العوائد العرفية والتقليدية المحلية وبعض أحكام خصوصية تضمنتها المعاهدة الدولية المسماة بروتوكول سنة ١٨٦٠ والتي تأسس بموجبها نظام سجل لبنان السياسي والإداري .

٢ - إصلاحات سنة ١٩٢٦ و ١٩٣٠

يسمى الإشاره أولا إلى أن تلك الإصلاحات لم تكن مقصورة على لبنان بل شملت سوريا أيضا إذ أنها من فعل السلطة المندبة التي عمت القوانين التي سلتها حيثند على جميع البلاد المشمولة بانتدابها .

كان أول ما نادى اليه المشتري سنة ١٩٢٦ أن يبدل بالكلية الأصول الأساسية نفسها التي كانت متبعة قديما في تحقيق وإنات الملكية العقارية ومنازل الحقوق العيبة متبنا نظام السجل العقارى (Registre foncier) . وهذا النظام عني عن التعريف وكل يعلم فاندته العظمى والخدمات الجلى التي اداها للمجتمع فأمن أقصى الضمانات للحقوق العيبة من حيث التصرف بها وطرق انتقالها والانتفاع بها لثنى الطرق من رهن وتأمين وسواء . ولذلك فإن هذا النظام ، على الرغم من حداثة عهده ، قد انتشر انتشارا كبيرا ونسته أغلب البلدان التي رغبت في اصلاح تشريعها العقارى القديم كما هي الحال في ألمانيا وسويسرا وأستراليا ومراكش وتونس . . الخ .

ونظرا لهذا النمام كان على السلطة أن تباشر أولا باحصاء العقارات وهي عملية التحديد والتحرير التي تعين بها مختلف عقارات اسلاذ والحقوق العيبة المترتبة عليها وقد حصل ذلك بموجب القرار الأساسى قرار الموصى السامى الصادر فى ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ تحت رقم ١٨٦ كما وأنه صدر بدات الدريج قرار آخر رقم ١٨٨ طمعت بموجبه معاملات السجل العقارى كأصول مسك سجلات الملكية والحقوق العيبة وأصول تسجيل العقود و تعيين قوة القود التوثيقية إلى آخر ما هلك من أصول تتعلق بالمعاملات التي تجرى في دوائر السجل العقارى . وأما فى سنة ١٩٣٠ — ١٣ تشرين ثانى (نوفمبر)

فقد صدر القرار ٢٢٣٩ المسمى بقانون الملكية والذى يتضمن مبادئ وقواعد حق الملكية العقارية وسائر حقوق لبعديه

ومنذ صدور القرار ١٨٦ الآنف الذكر افتتحت فى البلاد معاملات احصاء العقارات أى تحديدها وتحريرها حتى إذا تمت طلق على العمارات المحددة والمحرة أصول السجل العقارى الأساسية من حيث كمية تملكها وابعادها واحراء المعاملات عليها من بيع وشراء وقسمة وانقسام الخ. ولكن بما يسمى الاساءة إليه هو أنه لم تتم معاملات التحديد والتحرير على جميع العقارات النسيبة نعم أن هذه المعاملات قد اكتسبت فى جميع المدن والقرى وفى القسم الأكبر من الأراضى إلا أنه بقى هناك بعض القطعات الحبلية دون تحديد وتحرير لا يرجع اليوم نظراً لصعوبة احراء الأعمال الصلة التى هى الأساس الأول لعملية التحديد فى أراضى من هذا النوع ويمكن من جراء ذلك أن تلك العقارات غير المحددة لا تخضع لنظام السجل العقارى على وجه الاجمال .

٢ - معلومات عامة ومفاهيم عن نظام السجل العقارى كما هو

مطبوع فى لبنان :

إن الركن الاساسى الذى يرتكز عليه كل هذا النظام هو عبارة عن عمل فى سيطر محدوده وهو تعيين العقارات فى كل منطقة من المناطق العقارية المقسومة إليها الأراضى النسيبة وهذا تعيين يخص أسس بحسب الطريقة القديمة التقليدية أى عن طريق تعيين أسماء أصحابها من سعيها من ذات نفسها أى بالاستناد إلى مجموع آرائه وعدصر مخصصة بكل عقار مفردة تميزه عن سواه من العقارات الواقعة فى ذات المنطقة العقارية وسواء هذه المميزات الخاصة يعطى لكل عقار رقم معين من بين الأرقام المتسلسلة لتأق عقارات المنطقة . تعيين العقارات على هذا الوجه يشبه تعيين الأشخاص فى سجلات النمس وقد ولحق أن نظام السجل العقارى هو بمثابة نظام فدان النمس

للأفراد . ومن ندحة هذا النظام لم يعد من لزوم ، لإلزامه إلى عقار وتبين حالته ، إلى معرفه اسم مالكة مع كل ما يمكن أن يكشف ذلك من شكوك وممارعات ، بل يكفي معرفه رقبه العقار والمطقة المأقوع فيها .

وثمة ركن أساسي آخر لنظام السجل العقاري وهو مبدأ العلقة المصطنقة لمجمع قيود السجل هي عليية فيمكن لكل شخص يرغب في معرفة حالة عقار ما أن يطعن القيد المخصص به بحرية تامة .

وعلياً الآن أن نوضح بكلمة موسرة كيف جرى تطبيق هذا النظام في انتهاء عهده وكيف يسر العمل به من ثم بصورة عادية .

أولاً : تطبيق النظام :

إن هذا الطور الأول لتطبيق نظام السجل العقاري يتضمن بالطبع تمثيل المقارات ، كل واحد بمفرده ، وبعض الحقوق العينية دائمة عليها . فهناك إذاً فئتان من المعاملات : —

١ - الفئة الأولى وهي عبارة عن أعمال التحويل والتحرير الفنية :

في كل قصه - وانقصه في لسان هو المطبعة الإدارية تصغر - تفتح أعمال الحديد والحرير أي إحصاء العقارات بتاريخ معين ويعمل عن ذلك للعموم بوسائل النشر المعتادة . وفي لتاريخ المعين ياتر بالعمل لدى مهندسون مختلفون في مختلف جهات المندفقه . ندقم حارطة شاملة للأكادستر . فينبون كل عقار من عقاراتها ويقيمون موقعه وحدوده ومساحته ومحوياته . كما وأنهم يملكون إقامات ذوي لعلاقه وأقواهم وادعاءهم أي أقوال كل من يدعى على عقار حق الملكية أو أي حق آخر من الحقوق العينية . ويتقدمون بهم مستنداتهم وعند اللزوم يسمعون إلى أقوال الشهود .

وينظم بجميع ذلك محضر مختص بكل عقار على حدة وهذا هو محضر

التحديد الذى سوف يكون الأساس لكل العمليات التالية وعمليات
التحديد هذه لتي يباشرها المهندسون تسمى عمليات الحديد والتحرير المؤقتة .
وعندما ينتهى المهندسون من أعمالهم المذكورة فى كل مطقة من المناطق
التي يعملون بها يدون جميع المحاصر المنظمة إلى القاصى المحلى وعدتد وبعد
التحقيق عما إذا كانت عمليات الحديد جرت على جميع عقارات المنطقة
المسجلة إلى المهندس المسؤول يصدر القاصى المذكور قرارا معلنا فيه احتتام
دورة التحديد المؤقت .

وعندئذ تفتح الدورة الثانية من تلك الفئة الأولى من أعمال التحديد
وتدوم هذه الدورة مدة ثلاثين يوما وتسمى الدورة النهائية . ذلك لأن
الغاية منها أن يفسح المجال لكل شخص لم يتمكن من تقديم ادعائه ومستبداته
أثناء التحديد المؤقت أن يعمل ذلك خلال هذه المهلة الجديدة .

وعما لابد من الإشارة إليه هو أن القانون لم يحصر أهلية الادعاء
بالأشخاص الذين يدعون حقوقا لمفسهم أو بوكلائهم القانونيين بل فتح
الباب واسعا من هذا القيل وحوار تقديم الادعاء من قبل الأشخاص
والأصدقاء .

وعند انتهاء مدة الثلاثين يوما تختم أعمال التحديد والتحرير النهائية
فيصدر القاصى المختص قرارا بذلك يشر على العموم . ومسدد ذلك التاريخ
لا يعود جائزا تقديم أى اعتراض أم ادعاء بحق ما على العقارات المستثاء
حق الادعاء مدة سنتين أمام المحاكم العادية كما سيأتى بيانه فيما بعد .

ب - الفئة الثانية من أعمال التحرير :

وموضوعها أنت بها فى الحقوق المدعاة على العقارات فبعدما تنتهى
الأعمال لفئة معين كل عقار بجميع مميزاته والحقوق المدعاة عليه بمعنى
أى يعرض بهائا فى حالة هذا العقار وثبتت الحقوق الشرعية المترتبة عليه
وأن يرد الادعاءات والاعتراضات المقدمة دون وجه حق

وهذه الفئة الثانية من أعمال التحديد تقسم هي نفسها إلى دورين متتابعين الأول يتضمن أعمالاً إدارية محضة وأما الدور الثاني فإنه يكرس لمحاكمات القضائية . فالقاضي المحلي عندما تسلّم إليه جميع محاضر تحديد ممتلكته التي تكون بطمت قبل بفضاء مدة التحديد المؤقت والموت فيه يقرر هذه المحاضر إلى قنتين من جهة محاضر العمارات التي لم يكن حصص عليها نزاع أن تبقى لم يعدم شأنها ادعاءات متعارضة ومـ جهة أخرى المحاضر التي تتضمن ادعاءات متعارضة وتكون طريقة لكل في كلا هاتين لقنتين من المحاضر مختلفة عن الأخرى يحصل في الأولى على 'الوجه الإداري وفي الثانية على الوجه القضائي .

الطور الإداري :

يباشر القاضي هذا الطور من أعماله أولاً . لديه المحاضر الغير متنازع عليها وفي تلك المحاضر ادعاءات المدعين المعرّزة بمختلف المستندات من وثائق حطية وإحداث شهود ثبت وضع اليد والحيازة مدة مرور الزمان إلى مشاكل من سائر الأدلة واسيانات ويدقق القاضي في تلك المحاضر أو احدتلو الآخر . ويقصر نظره على التحقيق فيما إذا كانت أعمال التحديد التي نص عليها القانون قد جرت وفقاً للأصول فإذا تحقق ذلك فإنه يصدر قراراً يثبت به بحريات المحضر ويتم بذلك هائناً تعيين العقار مع ثبوت الحقوق المترتبة عليه .

الطور القضائي :

وهو محصص للفصل في الترافعات والادعاءات التي تكون تقدمت أثناء عمليات التحديد الأولى وتقدمت في المحاضر وتجرى حينئذ محاكمة على عرار المحاكمات اعصائه عادية إلا أن المشتري جعل لديه محاكمة بعض الأصول الاستثنائية حسب ما تقتضيه طريـ في أعمال التحديد خاصة بمسار هذه

المحاكمة عن المحاكمات العادية تكونها بحجة حقيقة فلا يستوفى بها رسوم قضائية وتمتاز أنها تسهولتها وسرعتها .

بدعى القاصي الخصوم إلى جلسة المحاكمة ويسمع لأقوالهم وأقوال وكلائهم ويدقق في مستنداتهم ثم يصدر حكمه . وهذا الحكم هو قابل لطريقة واحدة فقط من طرق المراجعة وهي الاستئناف دون سواء . فالاعتراض مثلاً غير حاز ولو كانت المحاكمة حرت بالصورة العادية .

أما مهلة الاستئناف فقد نصرت لها القانون على خمسة عشر يوماً فقط تتبدى من تاريخ نيل المصمم للدق مع العلم بأن هذا السليح لا يشترط به التسليم إلى الخصم نفسه ثم إلى وكيله بل يتم نشر الحكم على باب المحكمة . أما المحاكمة الاستئنافية فإنها تجرى وفقاً للأصول العادية . وقرار محكمة الاستئناف هو قرار مبرم لا يجوز تنسيه إلا أنه يكون قابلاً للاعتراض إذا صدر عاماً كما وأنه قابل لإعادة المحاكمة لبعض أسباب معينة .

الصناعات المفارقة للأمرى نصيباً الحقوق :

لا شك أن تلك الأصول التي أقرها المشرع سواء أكان لأعمال الحديد أو للمحاكمة لا تؤمن الصناعات الكافية لحفظ الحقوق . فسرعة المعاملات وطرق التسليم المعصرة والعديمة العائده في أغلب الأحيان وقصر المهل إلى آخر ما هنالك من أصول استثنائية كل ذلك يشكل طروفاً من نتيجتها أن كثيراً من الأفراد يستحل عليهم الأدلاء بحقوقهم وقبدها أم إررار استبدات المنة لهذه الحقوق أثناء عملية التحديد المؤقت وانهاى لاسيما إذا اعتبرت حال العائين وبالأخص المهاجرين وتعدون كثرة المهاجرين النابيين وانتشارهم في البلاد النعده التي تصعب منها الاتصال بلسان خصوصاً في هذه إحرار عمليات الحديد حوالي سنى ١٩٢٦ ، ١٩٢٧ .

فاحفظ المشرع هذا الأمر (ماده ٣١ قرار ١٨٦) وحفظ لكل شخص لم يدل بحقه إبان عمليات الحديد والتحرير أم لم يتعكس من إررار مستنداته

حيث الحق بأن يقدم بدعواه أمام المحاكم العادية على شرط أن ترفع هذه لدعوى ضمن مدة سدين وهذه المهلة تمدد من تاريخ تصديق محضر التحديد تصديقا إداريا لعدم حصول مارة ، أو من تاريخ صيرورة الحكم فيها عند حصول محاكمة .

وكان قد تساءل لبعض عن نوع مهلة السدين هذه أهى من نوع مهل مرور الزمان (Delai de prescription) أم من نوع المهل المقطوعة (de extinction) قد أسفر العلم ولاختصاص بالاستناد إلى متن النص ، على أن المهلة المخصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ هى مهلة مقطوعة وأنها متعلقة بالنظام العام وبما يربط على ذلك - كما هو معلوم - إن هذه المهلة لا يوقف سريانها ولا تقطع للأسباب المعصوم بها في مرور الزمان كالقصر والجنون والعنة كما أنه يمكن الإدلاء بعواتها في أية درجة من درجات المحاكمة وأن للمحكمة أن تدلى بها عموا من عند نفسها .

قوة قبور السجل العقارى المنظر وفقا لأصول التحرير والتحرير

ها تفرضا نقطة هامة جدا . وإيضاحا لها نتحدث المثل الآتى —

عقار قيد أثناء عمليات التحديد والتحرير على اسم زيد من الناس وسأل أكان جرى هذا القيد بصورة إدارية دون مارة أم أنه تمت بعد محاكمة وقد انمضى على ذلك كله سنتان كاملتان . فأتكون حينئذ قوة القيد المذكور ، هل يبقى من سبيل مارة زيد في حقه ، هل يمكن لأحد ما أن يطلب إبطال القيد والطعن في صحة تملك زيد للعقار لسبب من الأسباب القابلية كالقول مثلا بأن سيع المستند إليه القيد كان باطلا أو أن زيدا لم يكن الوريث الحقيقي لصاحب العقار الموقوف إلى آخر ما ههناك من الأسباب القابلية للموجبة ؟

إن الجواب على هذه المسألة الخطيرة أورده المشرع في المادة ١٧

من القرار ١٨٨ على وجه صريح : —

« إن الحقوق العينية المسجلة في السجل العقارى وفقا لمنطوق محاصر

التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها التة فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق ولها القوة الشوتية المطلقة ولا يمكن أن تكون عرصه لأية دعوى إذا كانت قد انقضت مدة السنين انتهاء من يوم ما أصبح فيه قرار تصديق محضر التحديد نافدا

فحينئذ إذا من ذلك أن قوة القيود العقارية هي مطلقة لا يمكن إبطالها ولطعن بها بأي وجه من الوجوه ولأى سبب من الأسباب مهما كانت الظروف ولو ، مثلا ، ثبت كل الشوت أن القيد حصل خدعة وعن سوء بية فاصحة .

هذه قاعدة صارمة ومما يريد في صرامتها هو أن تلك القوة المنترنة على القيود العقارية لا يتوقف ثوتها في جميع الأحوال على مرور السنين المخصوص عنها في المادة ١٧ التي سبق ذكرها فيسمى من هذا القبيل التعريق بين حالتين مختلفتين الأولى مهما أن يكون العقار مازال مقيدا على اسم اشخص الذي كان قيد على اسمه أثناء أعمال التحديد والتحرير ولم يتصرف به ، فتقام الدعوى عليه من قبل من يدعى ملكية ذلك العقار أو حقاً عيباً عليه هي هذه الحال تكون الدعوى مقولة ما دام أن مدة السنين م تقضى .

وأما الحال الثانية فهي أن يكون من كان قيد أصلا العقار على اسمه تصرف به أو رتب حقاً عيباً عليه قبل انقضاء السنين لمصلحة شخص ثالث ففي حال كهذه يحمى القانون ذلك الشخص الثالث حماية تامة ولو لم تكن انقضت مدة السنين فلا يكون لدعوى المدعى أى معقول تجاهه ويبقى شرائه واكتسابه الحق ثانياً مهما كانت أسباب فساد أو بطلان القيد الأصلي وعلى ذلك تنص المادة ١٣ من القرار ١٨٨ . —

كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستندا في ذلك إلى قيود السجل العقاري أقر في مكتسه . ولا يسرى عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨ . . الخ .

ولا يحق ما ينتج عن تلك الصرامة من مضار وكمن حقوق تضيع

إذ يكفي لمن قيد حدة ودون وجه حق عقاراً على اسمه أن يبعه فوراً من شخص آخر حتى يحرم صاحب الحق الشرعى من إمكانية المطالبة به . وإزاء تلك النتائج - يعنى المشتري أن يحصف نوعاً ما من وظائفها بعض الوسائل - وهى : -

أولاً - لا يمكن للشخص ذلك المكتسب حفا على العقار أن يتدرع بأحكام المادة ٣ السابق ذكرها إذا تبين أنه كان حين اكتسابه ذلك الحق عالماً بأساس الصفاء أو الطلاق .

ثانياً - لصاحب الحق الشرعى المصير من تطبق المادة ١٣ أن يقيم دعوى بطلب التعويض المالى ضد الشخص الذى يكون قيد العقار على اسمه مع عليه بأن لاحق له فيه .

ثالثاً - لكل مصير أن يقيم دعوى طلب التعويض على الدولة إذا تبين أن القيد حصل نتيجة خطأ أو إهمال من قبل الموظفين المختصين وفقاً لقواعد المسؤولية الإدارية .

رابعاً - إجراء معاملة انقيد الاحباط على كاسسيتها فيما بعد .

ثانياً : تنظيم السجل العقارى المرافلى وأصول معاملاته

بعد انقضاء المرحلة الاولى التى يكون تم فيها إحصاء العقارات بحسب أصول تنظيم محاضر العقارات والتصديق عليها التى يباها سابقاً وبلاستناد إلى تلك المحاضر المصدقة يفتح السجل العقارى بعبه . فأصول تنظيم الدوائر المولحة بالسهر عليه والقيام بمعاملاته قد فصلها المشتري فى القرارين الصادرين بتاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦

أول عمل يباشر به هو نقل قيود المحاضر على صفحات السجل العقارى ومنذ ذاك التاريخ فإن جميع المعاملات التى تجرى بخصوص كل عقار من العقارات تذكر تماعى السجل على الصفحة المخصصة لهذا العقار . وفى كل منطقة من المناطق العقارية يوجد سجل للعقارات الواقعة فى تلك

المطقة وتعين هذه المناطق وحدودها بموجب مرسوم أما إدارة السجل العقاري فهي موكولة لدائرته محصورة تسمى أمانة السجل العقاري وهي الدائرة العليا التي تعمل تحت إشرافها أربع أمانات مركزية مرتبطة بكل واحد منها عدد معين من المناطق العقارية. وهذه الأمانات الأربع مركزها في بيروت وصيداء طرابلس ورحلة ويوجد بمصر مناطق عقارية موزعة تحت إدارة دائرة هي دون الأمانة وتسمى مكتباً معوناً. ومن صلاحية كل أمانة وكل مكتب معاون هي مسدويه بكل واحد منهم مؤهل لإجراء جميع المعاملات لحملته بالعقارات الواقعة ضمن مصلحته

١ - تعريف السجل العقاري

إن هذه العبارة حلالاً لظاهرها - لا تعني سجلاً واحداً والسجل العقاري على حسب ما حدده القرار ١٨٨٨ مادته الأولى يحوى على مجموع سجلات ومستندات مخصصة لكل واحد منها لغته معينة من قود المعاملات العقارية وهذه السجلات والمستندات هي دفتر الملكية، والسجل اليومى ومحاصر التحديد والتحرير بما فيها من حرائط المساحة والرسوم المصورة الجوية وتصاميم المسح والأوراق الثبوتية

ولا شك أن دفتر الملكية هو أهم هذه السجلات إذ فيه تدرج خلاصة المعاملات المذكورة في لأوراق والدفاتر الأخرى، وكل ما هو وارد فيها ما هو إلا كنيسة فيه للقيود التي مآلها الأخير أن تدرج في دفتر الملكية.

يتألف دفتر الملكية من مجموعات من صفحات تسمى كل مجموعته صحيفة وهي الصحيفة العينية (feuillet reel)، وكل صحيفة مخصصة لعقار واحد له رقم مخصوص ومقيد على اسم مالكه الحالي. وهي محوى على أربع صفحات مقسومة إلى قسمين رئيسيين. في الصفحة الأولى يبين وصف العقار بذكر رقمه والمطقة الواقع فيها ونوعه ومساحته والأبنية والأعراس انعامته فيه. وأما القسم الثانى، وهو مؤلف في الثلاث صفحات الباقية، فهو مخصص

لذكر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقار فتحرر
في تلك الصفحات تساعا جميع المعاملات التي تحرى من هذا القيل كالسح
والاستعمال والتأمين . الخ

إن كل صفحة من دفتر الملكية هي دائمة أي أنها لا تبدل سواءها مهما
تقادم عهدا وتعددت المعاملات المذكورة فيها . ولكن ثمة أمر آخر أشبه إليه
المشروع وهو أنه لما يضر بمصلحة أصحاب الأملاك ليس يكون ترتب على
عقداتهم حقوق عينية من رهن وتأمين وقد انقضى أمرها أن يظل لذلك
الحقوق أثر ظاهر على أن نرى إلى سمعته المأنة وليس كذلك القانون أجاز لكل
مدين أن يطلب إيداع صفحة عقاره بصحيفة جديدة تكون حلوا من قيود
التأمين المنقضى أمرها ويقتصر رئيس المكتب العقاري على هذا انطلب بقرار
يمكن استئنافه أمام المحكمة المحلية .

أما سند الملكية الذي يسلم له فما هو إلا نسخة طبق الأصل عن
الصحيفة لعينه وأصحاب الحقوق الأخرى المترتبة على العقار فإن السند
الذي يسلم لهم يسمى شهادة وقد يذكر فيها الحق أو الحقوق المسجلة لكحص
طالب هذه الشهادة .

الدفتري التومي هو السجل الذي يذكر فيه تساعا بحسب رقم متسلسل جميع
المعاملات التي ترد على الدائرة العقارية .

بماعداد هذا الدفتري التومي ودفتري الملكية وبقي المستندات اللاحقة التي
سجل ذكرها يوجد بعض سجلات لا قيمة قانونية لها ، موضوعه لتسهيل
سير الأعمال فقط ومثال ذلك فهرست أيجدى باسم أصحاب الأملاك
وفهرست باره أصحاب الحقوق العينية والحقوز التي تلي على العمارات . . الخ .
قلنا أن مواد الدفاتر والمستندات التي يؤلف منها السجل العقاري لها
أقوة القانونية التي يباها سماعاً ولكن لا بد لها من التساؤل عما إذا
كانت جميع المستندات والدفاتر التي يؤلف منها السجل العقاري هاديات القوة
والمفعول وبعبارة أوضح : —

إن القانون عندما ينص على أن ثبوت الحقوق العينية بين الطرفين ونجاح الغير مشروطة صحة قيدها في السجل العقارى هو أن ذلك معناه أن تلك القوة تنوقم على صحة القيد أسى في دفتر الملكية وحسب بل في جميع الأوراق والمستندات التى يؤلف منها مجموع السجل العقارى ؟ الجواب على هذه المسئلة الخطيرة ينلخص فى المادتين التاسعة والعاشره من القرار ١٨٨ فيتين من نصهما أن القيد الذى يعمرحجة كافة للحقوق هو قيد دفتر الملكية وحده .

ماهية القيد

إن ما يتوجب تسجيله فى دفتر الملكية ليس هو من العقد بكاملة أو ماسوى ذلك من المستندات القانونية التى تنشأ عنها الحقوق العينية بل أنه يكتفى بذكر ذلك العقد أو المسند وبيان نوع وصفات الحق المكتسب وميزاته الخاصة .

أما الحقوق التى يتوجب قيدها فى السجل العقارى فإن القانون توسع فى ذلك كل التوسع وأوجب قيد جميع المعاملات التى تمس العقار بصورة مباشرة أو غير مباشرة فهى إذن أولاً جميع المعاملات المتعلقة بالحقوق العينية بمحد ذاتها وجميع المستندات التى تنشأ عنها تلك الحقوق كالعقود والوصايا والقسمة وكذلك بوجوب قيد قرارات الحجز على العقارات وأحكام الإفلاس أيضاً .

وينص القانون أن إيجارات العقارات وسدات ايصال الأجرة إذا كان الإيجار معقوداً لمدة تزيد على ثلاث سوات لا يكون لها مفعول تجاه الغير إلا إذا كانت مقيدة فى السجل العقارى .

ولكى القانون استثنى من القيد بعضاً من الحقوق العينية وهى حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية وحقوق الامتياز الخاصة بحقوق تحصيل الرسوم القصصية ورسوم الانتفاع ... الخ التى سبأتى الكلام عنها فيما بعد

القيد الاحتياطي

إن معاملة القيد الاحتياطي الغاية فيها أخذ من صرامه معمول القيود العادية وقد قدمنا أن الحقوق المقددة وفقاً للنظام في السجل العقاري لا يعود يمكن مسهم مطلقاً فداً اشترى شخص عقراً من هذا العقار مقيد على اسمه وقيد شراؤه في السجل العقاري فكون تأمين من كل مازعة تطرأ فيما بعد فطراً لذلك أجاز القانون لكل من يدعى حقاً على عقار ما أن يسجل ادعائه هذا ويكون معمول هذا التسجيل ليس مع الشخص المسجل العقار باسمه بأن يصرف به أن يصح هذا التصرف متوفراً على عدم ثبوت الادعاء الذي سبق فيه.

أما أصول القيد الاحتياطي فقد بيها القانون في المادتين ٢٥ و ٢٦ من انقرار رقم ١٨٨ وملخص هذه الأصول أن يتقدم صاحب المصلحة من أمين السجل العقاري بطلب القيد مرفق بالسند الموضح له أم بسند منصرف تراصى الطرفين على إجراء القيد الاحتياطي وعند عدم وجود أحد هذين السببين يلزم الطالب بالاستحصال على قرار من المحكمة يجبر له طلب القيد. أما معمول هذا القيد فهو معمول مؤقت فإذا كان حصل القيد بناء على سند ففعوله يبرول بعد مرور عشرة أيام وإذا كان مسدداً على تراصى الطرفين يبرول المعمول بانقضاء المدة المفق عليها وأما في الحالة الثالثة أي في حالة قيد احتياطي أجنبي فوجب قرار حكيم هذه معموله هي شهر كامل باستثناء ما إذا كان صاحب المصلحة أقام ضمن تلك المدة دعوى لاثبات الحق الذي يدعيه فيبقى معمول القيد سارياً لحين انتهاء الدعوى على شرط أن تكون تلك الدعوى تقيدت هي ذاتها في السجل العقاري.

الباب الثاني

في العقارات عموماً وفي تصنيفها

يتضمن الباب الأول من قانون الملكية - القرار ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ - فصلين مختلفين، الفصل الأول عنوانه « في تعريف العقارات » والفصل الثاني عنوانه « في أنواع العقارات »، مما يحمل القارئ لأول وهلة على الاعتقاد بأن كل فصل من هذين الفصلين يعالج موضوعاً مختلفاً عن الآخر. إنما الواقع هو أن الموضوع واحد ويتناول الفصلين «صورتها» جمعاً تصنيف العقارات وبيان أنواعها المختلفة مع بيان الصفة الخاصة بكل نوع من هذه الأنواع.

تصنف العقارات تصنيفاً يختلف بحسب وجهة النظر التي اتخذت أساساً له. فإد اعتباراً بطبيعة العقارات المادة فإن ثمة تصنيفاً رآه منتشر في كثير من الشرائع كالعقارات المدنى العرسى (مادة ٥١٤ وما يليها) واتبع أيضاً في قوانين حديثة جداً كالقانون المدنى المصرى (مادة ٨٣، ٨٤) والقانون المدنى السوري (مادة ٨١، ٨٥)، وعوجب هذا التصنيف تقسيم العقارات بموجب قانون الملكية العرسى (مادة ٤٠٢) إلى ثلاثة أنواع: لعقارات بطبيعتها والعقارات مخصصتها والعقارات غير المادية (*immeubles incorporels*)، ويعتبرون عقارات غير مادية حقوق وأمانات ولا تضافات العينية حتى ولو ادعى أنى يكون موضوع «البيع» فيها عقاراً (مادة ٤)

ولكن أعمار تلك الحقوق عفرات ودرجاتها بين أنواع العقارات - تحت تسمية عقارات غير مادية طو أمر يوجب الاستبعاد الشديد «التسمية» نفسها مبنية على تناقض ظاهر وهى تجمع بين تقييد «إذ كيف أن العقارات» - وهى تلك الأشياء المادية الحق - يمكن أن تعتبر بثه أشياء غير مادة ٤ .

إن في ذلك خطأ بين العقارات بدته والحقوق التي تترتب عليه . والمشرع يباقر نفسه بمسألة إدهو ، بعد أن يعتر ما يسميه عقارات غير مادية نوعاً من أنواع العقارات . يعود ويعدل نظريته في الباب الثاني من قانون الملكية حيث يعطى لتلك العقارات غير المادية صفتها الحقيقية ويعتبرها حقوقاً عدية

ومن المستغرب أن تكون موازين حديثة درجت على تسمية كهذه لاسيما وأن لا فائدة عملية تترتب على التقسيم المذكور إذ أن جميع القواعد المتعلقة بما يسمونه العقارات غير المادية قد نص عليها القانون وفصلها عند كلامه عن الحقوق العدية نفسها . وأما الصنف الذي سنده فهو الصنف الذي على اعمار نوع الحقوق التي يمكن أن تترتب على العقارات ونعني بذلك تلك الحقوق الشاملة التي تستغرق كامل مستغلات العقار كالملكية ، التصرف دون غير ذلك من الحقوق كالارتفاق والأمن . . . وهذا الاعتراف في قانون الملكية ، دارجاً بذلك على مقاليد مدونة مع بعض التحوير الخفيف ، قد رتب العقارات على خمسة أنواع - العقارات الملك ، العقارات الأميرية ، العقارات المتروكة المرفوعة ، العقارات المتروكة المحمية ، العقارات الخالية المساحة . (مادة ٥ - ٩)

أ - العقارات المسماة عقارات ملك هي العقارات التي يجري عليها حق الملكية بكامل مفاعله وامتناعه لمصلحة المالك ومن ذلك النوع هي جميع العقارات الواقعة ضمن حدود الأماكن المنسوبة أي المدن والقرى المحددة إدارياً وأراضى جبل لبنان .

ب - العقارات الأميرية - وهى المعنى بالعقارات هي الاراضى وحدها دون الأبنية أو الأعراس القائمة فيها والتي لها حال مخصوص بكلمة فيها بعد

وخلالها للتسمية الظاهرة بين تلك العقارات الأميرية ليس من العقارات الذبغة ليست اعيان أو تلك الدولة . بل هي من العقارات التي

وكان من الديهي أن هؤلاء الأسراء المقطعين لم يكرهو سعيهم أن يباشروا هم أنفسهم زراعة الأراضي واستغلالها من جهة لأنهم كانوا في شغل شاغل عن ذلك بأنهم كانوا يعزواهم وحروبهم ومن جهة أخرى بسبب اتساع مساحة تلك الأراضي وكذلك كان حال السلطان والوزراء. هذا مع العلم بأن استغلال الأراضي كان من الضرورات الماسة إذ أن الإقطاع كان المورد الوحيد تقريباً للقطاع يستدر منه الضمان المتوجب عليه للسلطان والمبالغ اللازمة لنفسه ومصاريف مقاطعته المختلفة جميعها.

فكل هذه العوامل دفعت أصحاب الرعايات والتبنيات إلى أن يعهدوا إلى السكان المحليين بأراضي الإقطاع وكل واحد بحسب قدرته. ومن الطبيعي أن هذه العهدة لم تكن من نوع عهدة الإقطاعيات. فكانت صفتها صفة اقتصادية محضة فمن كان استلم أرضاً كانت التزاماته عبارة عن التعهد بزراعة الأرض واستغلالها ودفع المربح المتفق عليه.

وقد استمر هذا النظام مادام النظام الإقطاعي قائماً ومادامت قوة المقطعين العسكرية أساساً له. ولكن مالمثل النظام الإقطاعي أن تعشت مضاره واشتد خطرهما وكانت هي إحدى الأسباب في انحطاط الدولة العثمانية وانحزال قواتها في أغلب ميادين الحروب المختلفة منذ أوائل القرن التاسع عشر. بما أدى إلى رد فعل قوى من قبل السلاطين وأعيانهم المحليين.

وكان من أهم الإصلاحات التي قاموا بها سنة ١٢٥٥ | ١٨٣٩ تنظيم الجيش تنظيمًا حديثاً على الطراز الحديث فوضع هذا الجيش تحت إمرة السلطان مباشرة وأضحى قواد الجيش كسائر موظفي الدولة محصصة لهم رواتب معينة يتناولونها من حزية للدولة ولم يعد من مبرر لنظام الرعايات والتبنيات فالعيت. ولكن لا يظن أن طريقة ضمان الأراضي زالت بالوقت نفسه فأراضي المقطعين العثمانيين عادت بزوال الإقطاعيات إلى مالكتها الأولى مباشرة أي السلطان وماحدث من تغيير من حيث حالة الأراضي وطريقة استغلالها أن تلك الأراضي أصبحت تعهد لمستعجليها من قبل السلطان رأساً

فصيب في مختلف ولايات السلطنة موظفون لمراقبة متعهدي الأراضي وعدد
الدروم بتسليمها لتعهديين جدد وكان هؤلاء الموظفون يسمون المحصلين .
وكان ثمة مقاطعات كالت السلطنة لهم إirادات أراضي إلى أشخاص وهم
الملتزمون وكان هؤلاء ملتزمون يقومون مقام المحصلين تجاه متسهي
الأراضي

ونكسر معسدهما النظام لم يكن أقل معاسد نظام الرعامات والتهارات
من السابق من لوجهه الاقتصادية حتى والوحدة السياسية والاجتماعية فناعم
أن ألقى هو سورة في سنة ١٢٧٥ ، ١٨٥٨ وضعت السلطنة العثمانية قانونا
جديدا للأراضي التي كانت في القديم من أراضي الاقطاع ومن أراضي
الحواص اسيانوي وحواص الورراء وهو القانون المسمى قانون الأراضي .
وجعلت بأوقت هذه أصولا جديدة لتظيم الأسباب الموجهة لتسليم
الأراضي للأفراد والتصرف بها ونظمت دوائر مخصوصة لذلك مؤلفة
من موظفين عاديين ، يعين مباشرة للدولة فقد ذلك الخي أصبح لدولة
هي نفسها تسلم مبدات التصرف الأراضي وهي المسماة بسدات نظام
وهذه الكلمة أصل معنها الأرض ولها معان مشتقة فتعني أو لا اخرج لدى
يدفعه المرء للدولة لمقابل ثبته الأرض وتعني ثابا السد المعطى لتصرف
ونكثا الدائرة المختصة لإدارة مصلحة الأراضي .

ماهية حق تسليم الأرض ومميزاته :

يلاحظ ولا شك أنه رعا عن كل ذلك الطور الذي حصل في أصول
التصرف في الأراضي فإن وضعها القانوني لم يتبدل من حيث جوهره إذ
طلت تلك الأراضي تعتبر ملكا للسلطان والأفراد ليسوا إلا مفوضين
من قبله لاستعمالها واستغلالها مقابل عوض يؤدونه وحق الأفراد هذا
كان حق استماع شخصي لم كانت تسلم إليه الأرض يزول بوفاته ولا يمكن
التصرف به بالبيع أو بأي وجه آخر وهو مشروط بوجود فلاحه الأرض

وامتغلاها. كل ذلك مع ثبوت حق لدولة تنزع يد المتصرف واسترداد الأرض متى شئت دون سبب شرعى موجب .

ولكن منذ منتصف القرن التاسع عشر، شرحت السلطة بحركة ترمى لتوسيع حق المنفع وتثنيته تلك الحركة التي سوف يسمي أحرار بالثقل حق الانتفاع هذا إلى حق عني منه حق الملكية دته. فاعترف أولاً، حتى وميل وضع قانون الأراضي، لأساء المنفع المذكور. وسد وجاهد لديهم بحق أولوية تسليم الأرض دون أي مزاحم آخر. وحطت دون الأراضي خطوه أخرى واسعة في هذا الاتجاه تحول حق الأئوييه المذكور إلى حق ارث حقني حيث قرر بأنه عند وفاة المنفع الحالي تنقل الأرض حكماً لأولاده وعند عدمهم إلى والديه. ثم مع الأيام تطورت تلك حركة وصدرت تناعاً عنه فوائس سميت قوانين توسيع حق الانتفاع تعددت فيها طبقات أصحاب الاستحقاق بالارث حتى انتهى الأمر بصور دون الارث في الأراضي الأمية التي لا يزال معمولاً به والذي سوف نكلم عنه في حيزه .

ومن جهة أخرى فإن المشرع اعترف للمنفع بحق التصرف بالأرض بالبيع والإعارة على شرط الاستئذان المسبق من السلطة. وبكيفية توسعوا كثيراً في هذا معنى شرط الاستئذان فاحدروا أن هذا الشرط يكون حاصله مجرد ما إذا حرت معاملة تنزع أمية الدوائر الرسمية المختصة - دوائر الطابو .

ومن جهة أخرى فيما كان لا يمح لصاحب الانتفاع بأن يبيع أو يعرض في الأرض إلا من سلطة فعدرهم من ثم هذا لفيد وأصبح الساء والقرس حراً .

وتوسيع آخر حصل في حق الانتفاع بأن أصبح جازراً التصرف بهذا الحق للأمين على الديون على شكل حاص سمي الفراغ بالاستعلاء كما وأنه أصبح يمكن حجز الأرض للعالم للدين العادي على عرار أموال الديون الأخرى.

وآخر مرحلة من مراحل توسيع حق الانتفاع فقد حصلت بمفعول القوانين الصادر بعد اتصال لبنان وسوريا عن السلطة العثمانية وبالأخص بمفعول قانون الملكية لدرجة أنه لم يعد من فرق كبير بين حق الملكية العادية وبين حق الانتفاع فالإنسان يحولان صاحبهما ذات الحقوق والامتيازات من حيث جميع وجوه الانتفاع والنصرف والانسفال بالارث ولم يبق بينهما إلا بعض الفوارق منها عملية ومنها نظرية تحت سوف تأتي على ذكرها.

وبالنتيجة فإن الأراضي الأميرية هي ذلك النوع من العقارات التي لا يترتب فيها للأفراد إلا حق يسمى حق تصرف دون رقة الملك التي تعود للدولة وسبب ذلك فصلاهما بعد عدد كلاما عن حق التصرف خاصة.

سئل القول إن هذه هي حال جميع العقارات الواقعة خارج المدن والمناطق المدنية . ولكن يستثنى من هذا القول مقاطعة جبل لبنان . ففي جبل لبنان لا وجود للأراضي الأميرية وذلك إحدى مظاهر استقلال الجبل الداخلي وتيمره عن باقي ولايات السلطة العثمانية وفي خارجاً عن تلك الحركة التي أدت إلى نشوء ذلك النوع من الأراضي الأميرية . ففي جبل لبنان حيث كان مستقراً النظام الإقطاعي كما في سائر البلاد كانت الأراضي على نوعين منها ما كان يبقى على ملكية المقطاع فيسلبها إلى الفلاحين على صورة المزارعة العادية ومنها ما كان المقطاع يبيعها يبعاً تاماً من هؤلاء الفلاحين لتصبح ملكهم النصرف . وعلى مرور الزمان أصبحت جميع العقارات من هذا النوع المذكور إذ أن أصحاب الإقطاعات باعوا أكثر أراضي إقطاعاتهم ومن بقي من هؤلاء المقطعين وورثتهم ، فإن العقارات التي طلت بأيديهم كانت صفتها صفة العقارات المملوكة ملكاً عادياً .

(ح) النوع الثالث من العقارات هي العقارات المسماة العقارات المتروكة المرفقة وهي بالأصل ملكاً للدولة ولكنها متروكة لاستعمال سكان بعض

الأماكن المأهولة كالقرى يتمتعون بها للرعى والاحتطاب إلى ما شاكل من وجوه الانتفاع (ولذلك سميت تلك العقارات مرفعة أى أن عليها حقوق ارتضى للأهلى) بحسب أصول وحدود معينة ، لعرف والعادة والأنظمة الإدارية ومن أمثلة تلك الأنظمة المرسوم رقم ٢٣ المؤرخ فى ٢٦ آب سنة ١٩٢٢ والمرسوم رقم ٩٠٤ المؤرخ فى ٢ أيار سنة ١٩٢٦ .

(د) العقارات المتروكة المحمية هي عقارات من الأملاك العامة التى ليس لأحد عليها حقوق انتفاع بل مبروكة لاستعمال العامة العادى .

(هـ) العقارات الخالة المباحة أو بحسب تسمية أخرى الأراضى الموات وهى تلك الأراضى من سهول وجرى والحدود عن العمران التى لم يثبت عليها مد القدم حتى للأفراد وهى مدينه من أملاك الدولة الخاصة ولكنها متروكة من قبل السلطة لا تعنى بها .

وكأن لشرع لا يعترف حتى ولا للسلطان بحق سلب تلك الأراضى وقد ورد ترميزها فى العهد على هذا الوجه : الأراضى الموات هى الأراضى التى ليست ملكاً لأحد ولا هى مرعى ولا محتطاً للبلدة أو قرية وهى بعيدة عن العمران يعنى أن جهر الصوت لو صاح من أقصى الدور التى فى طرف تلك البلدة أو القرية لا يسمع صوته (مادة ١٢٧٠ مجلة) .

فصفة تلك الأراضى فى حدودها لا تختلف عن صفة لأراضى الملك الأخرى لأنها - فى التشريع الجديد - تعتبر ملكاً خاصاً للدولة كما هو مبين فى القرار ٢٧٥ تاريخ ٥ أيار سنة ١٩٢٦ وللدولة أن تتصرف بهذه الأراضى كما تتصرف بباقي أملاكها الخاصة وفقاً للأصول المعينة فى القرار المذكور .

ولكن مما يجب من حق الدولة ويميز الأراضى الموات عن سواها من أراضى الدولة الخاصة هو أنه يحق لكل فرد من الرعية أن يمتلك قطعة منها إذا احتارها ياذن الدولة وأجباها منتقلب إلى أرض من نوع الأراضى

الامرية على الوجه الذى سببه فيما بعد عد كلاماً عن حق الصرف .

(ر) الأوقاف هذه مائة من المواد الشرعية الواسعة والمعقدة ولا تنطرون من أن أتقدم إليكم بشرح واف عن ذلك الموضوع الذى هو معروف عندكم حق المعرفة . وسأقصر مدتها على ما يتصل من ذلك بموضوع هذه المحاضرات الخاص أى على ما سيجوز لأحكام الأوقاف الخاصة بالشرع البيان .

وفى إنصح هذه لأحكام من منع الطريقة التى اتبعها قانون الملكية . فلقانون هذا لم يذكر الوهب فى عداد أنواع العقارات وقد اقتصرت على ذلك العداد على الأنواع الخمسة التى ذكرناها . وهو ينظر إلى الوقف باعتبارها حقاً عيبياً وهو يذكره ، هذا الاعتبار ، فى الفصل الثالث من كتاب الأول ، فى عداد الحقوق لعمدة التى ترتب على عقارات (مادة ١٠)

وكان الأولى أن ينظر إلى الوقف كنوع من العقارات إذ أنه وإن كان الوقف يشكل مداته حقاً عيبياً إلا أن من حكم هذا الحق ومفعوله أن يصبح للعقار الموقوف صفة خاصة يتميز بها عن سائر العقارات الأخرى بمفعول الأحكام الموصوفة حصيصاً للأوقاف . فله من هذا القبيل مكان حق الملكية الفردية . وأما الملكية العامة للبلاد فليس فيها نوع العقارات الموصوفة بالملك . والملك والعقارات العامة بخلاف ما هو عليه حال غير ذلك من الحقوق التى لا تؤثر فى نظام العقار مداته لحقوق الارتفاق والامتياز والتأمين

وتلك كانت وجهة نظر المشرع والعلماء الوصفيين العلمائين الأرضى العلمائين اعتبر لأراضي الموقوفة نوعاً من أنواع الأراضي وذكرها فى تعداد تلك الأنواع بعد الأراضي الملك وقبل الأراضي الاميرية

وعبر حاف على أحد أهمية موضوع الأوقاف إن من حيث التشريع وأما من حيث الإدارة وفى جميع الأقطار التى عرف فيها هذا النظم وعلى عمر الاجام قد تشددوا قدر المستطاع فى مراقبة الأوقاف لما كانوا يشاهدون من سوء التصرف بها .

مداهية الحرب ١٩١٤ ١٩١٨ أعار المشرع اهتماماً كبيراً للوصوع والسلطة
المتدنية أو لا تمسولة للسلطة مدعياً استقلالها، لأنه أدخلت على أحكام الأوقاف
ونظام إدارتها تعديلات كبيرة وهامة ومع احترام مبادئ تلك الأحكام
وأساس نظام الأوقاف عملت السلطة المدنية على إزالة كثير من مفاسدها، وذهب
المشرع اللذان إلى أن عدم ذلك والى قاعدته تأسيس الوقف الذي يقود ١٩٤٧.
ولكن على كل حال فيه لا يوجد في لسان تشريع وصعي عام لأحكام
الأوقاف هذا استنبيا قانون ١٩٤٧ الذي يشكل تشريعاً عاماً للأوقاف
لدره و المشبه بالدرية فقط فإن أحكام الأوقاف هي الآن خلط من
الأحكام الشرعية القديمة ومن قوانين وأنظمة حديثة وصفت لمواضع متفرقة
دون رتاط وثيق بينها ودون فكرة موحدة. ولذلك فإن نظام الأوقاف
في لسان ومد قانون ١٩٤٧ يقتضي لدره المبرين من قتي الأوقاف ادرية
والأوقاف المشبه بالدرية من جهة وبين الأوقاف الخيرية من جهة أخرى،
من المعروف أن ترتب الأوقاف في أنواعها المختلفة بحسب وجوه
الطريق التي توجد أساساً لها الترتيب فادالته أصول سولية على الأوقاف
وإذا ما قسمت على مطروقة وملحقه ومبتداه وأوقاف الأديرة، وإذا اعتبر
نوع العقارات الموقوفة من حيث حالها لمادة قسمت الأوقاف إلى منقعات
ومستعلات وإذا ادرت صفة العقارات من حيث وضعها التقوى قسمت
الأوقاف صحيحة وغير صحيحة.

الأوقاف غير الصحيحة هي «حقيقة» أصى أمر به أرصدت الصرائف
المفروضة عليها جهة خيرية فهي غير صحيحة أولاً لأن العقار الموقوف
ليس هو من نوع الملك إذ أن لوقف الصحيح يترتب عليه أن يكون الوقف
عائداً للعقار وأن يجرى عن حق ملكيه هذا. نائماً لأن صفة العقار
الموقوف وفقاً غير صحيح وأحكامه تنقضي على حالها دون تغير فالأوقاف
الغير صحيحة لا يحكم عن الإصبي الأميرية العادية. وفيها عائدة
للدولة وحق الانتفاع بها عند الأفر د أصحاب حق التصرف عليهم وأحكامها
هي ليست أحكام الأوقاف بل أحكام قانون الملكية

وإذا اُعبر القصد في الوقف والجهة المرصدة لها مفاعله وإيراداته فيقسم الوقف إلى حيزي ودرى . وإنا سنتخذ هذا التقسيم أساساً لإبداء إيضاحاتنا الموجزة عن حالة الأوقاف في لبنان .

الأوقاف الخيرية :

لا تزال خاصصة بوجه الإحمال للأحكام الشرعية وفقاً للذهب الحنبلي الذي كان مذهب الدولة منذ عهد العثمانيين حتى وعلى عهد المماليك . وقد أدخلت السلطة بعض التعديلات على تلك الأحكام دون أن تفسر أساسها . فأصول إنش. الوقف الخيري هي الأصول الشرعية القديمة أن من حيث الأساس أو من حيث الشكل . إلا أن المحلة على عهد الدولة العثمانية — لم تأخذ بالقاعدة القديمة التي كانت تجبر إنشاء الوقف شعاعاً بشهادة شاهدين وأوجبت تحرر ذلك نصك وقفية تسجل في المحكمة ولا يعمل بالوصية وحدها إلا إذا كانت مقبذة في سجل المحكمة الموقوف به والمعتمد عليه حينئذ يعمل بها مدة ١٧٣٩ ، مجلة ومد كانوا لا يكتبون عملياً بالحجة الوقفية وتسجيلها بل يعمدون إلى الدعوى الجمعية المعمودة يقيمها الواقف على المثلوى الذي يكون نصه وسلم إليه العقار الموقوف طالما إعادته إليه فيحكم القاضي رد هذه الدعوى وتثبت الوقف فيصبح هذا الوقف لازماً ومن دلائل استمرار هذه الأصول قرار صادر عن محكمة التمييز بتاريخ ٢٨ نيسان سنة ١٩٣٨ .

وأن تلك الدعوى الجمعية كان لها في الواقع فائدة عملية هامة إذ كان من شأنها أن تؤمن بقدر الإمكان غلبة الوقف في تلك الأزمنة العارة التي لم يكن فيها من طريقة قانونية لإعلام الغير عن حالة العقارات .
وم بعد من حاجة الآن لهذه المعاملة لأن قانون الملكية الجديد أوجب تحت طائلة البطلان قيد الوقف في السجل العقاري (مادة ١٧٦) الذي هو على والمعاملة الأولى لهذا القيد هي أن يطمح صك الوقفة حقيقياً أمام أمين السجل العقاري بموجب محضر يحفظ لديه .

وإن أهم الإصلاحات الأخرى التي حققتها القوانين الحديثة في الأوقاف هو أنه لم يعد حائراً إنشاء حقوق عينية على الأوقاف سوى المقاطعة والإجارتين وألغيت سائر الحقوق الأخرى التي كانت في أغلب الأحيان تؤدي إلى هلاك الوقف والتي كانت من جملة تلك الخل الشرعية المقصود منها تحويل الوقف الخيري عن غايته الأصلية من ذلك ما كانوا يسعون به بأسماء عربية كالقميص ومشد المسكة (للأراضي الزراعية خاصة) المرصد والكردار . . . الخ أما فيما يتعلق بهذا النوع من الحقوق انشأنا سابقاً فقد أوجب القرار ٨٠ الصادر في ٢٩ كانون الأول سنة ١٩٢٦ تصفيها باستبدال الأوقاف الجارية عليها تلك الحقوق .

وقاعدة أخرى أثبتتها المشرع الحديث غايتها الحد من مضار تأييد الوقف هي أنه أجاز لصاحب حق الإجارتين والمقاطعة أن يشتري لنفسه رقة الوقف بطريقة الاستبدال .

أما أصول الاستبدال القديمة فقد عدلها المشرع الحديث تعديلاً واسعاً ووضع لها نظاماً جديداً دقيقاً كما وأنه قرر أن جميع الأوقاف ماعدا أوقاف المساجد هي قابلة للاستبدال وذلك كله مبني في نصوص مختصة أهمها القرار ٨٠ المشار ذكره وقرار مجلس الأوقاف الأعلى رقم ١٠ الصادر في ٢٢ كانون الأول سنة ١٩٣٠ .

إدارة الأوقاف ومراجع دعاويها

إن اقواعد من هذا القبيل تختلف بحسب ما إذا كان الوقف إسلامياً أم غير إسلامي الوقف الإسلامي هو الوقف المثلث من مسلم لجهة أو إحسان وفقاً لأصول اشرع . الوقف الغير إسلامي هو الوقف المثلث من غير مسلم لجهة أو إحسان وفقاً لأصول قانون الطائفة المسيحية والوقوف .

الأوقاف المسيحية

إن الإصلاحية من حيث إدارة هذه الأوقاف ومراجع دعاويها تعود للسلطات الداخلية للطائفة الإسلامية بحسب ما هي معينة في القرار رقم ١٠

الصادر في ٢٢ كانون الأول ١٩٣٠ وفي المرسوم الاشتراعي رقم ٢٩١ الصادر في ٤ تشرين الثاني ١٩٤٢ المتعلق بتنظيم المحاكم الشرعية .
أما من جهة إدارة الأوقاف فعلى تمييز بين مختلف أنواع الأوقاف .

الأوقاف المضبوطة

تعود إدارتها لمجلس الأوقاف الأعلى والدوائر التابعة له بالاستعجال

الأوقاف الملحقة

تعود إدارتها إلى موليها تحت إشراف ومراقبة مجلس الأوقاف الأعلى .

الأوقاف الذرية والمستغاة

تعود إدارتها إلى موليها تحت إشراف ومراقبة المحكمة الشرعية .
أما من حيث مرجع الدعاوى : تنظيم حجاج الوقف فيعود أمر ذلك إلى المحاكم الشرعية .

الأوقاف الغير إسلامية

إن هذه الأوقاف الموقوفة على مؤسسة أو جهة غير إسلامية ، لاوقاف إلى تعود إلى لاية عليها للسلطة الوطنية الخاصة بإدارة تلك الأوقاف وخطر في دعاوىها هو للسلطة المذكورة .

الأوقاف الذرية والشرعية الذرية (المختلطة)

إن قانون ١٠ أدر ١٩٤٧ المعدل في بعض مبادئه بقانون ٢٥ كانون الثاني ١٩٥١ ، قد نظم تلك الفئة من الأوقاف تطبقها حسبما يختلف اختلافا كبيرا عن الأحكام الشرعية العديده . ونص صراحة على إيراد النقاط الرئيسية لهذا التنظيم بإيجاز كيلي : —

١ - الأوقاف الدائمة في حكم التنظيم الجدير

هي الأوقاف الدربة النحتة والأوقاف المحبلة بين الدربة والخرية وهي الأوقاف الموقوفة تقسم من ريعها على دربة الواقف وبالقسم الآخر على جهة خيرية .

٢ - الأموال دائر وقفا

هي أولا العقارات وما ينبعها من ماء وغرس والعقارات بالتحصيل إذا وقف العقار بشئ من الأشياء غير المقولة التي أصبحت أجراً متممة له أو من ملحقاته (مادة ١٧٧ ق م) .

أما وقف لأشياء المقولة فالمعلوم أنه لم يكن حائراً مبدئياً بحاصه قاعدة تأيد الوقف إلا أن اشرع كان يحيره في اللاد إذا كان العرف جارياً وبما بوقف الممبول أما القابول الجديد فقد أجاز وقف المقول بصورة مطلقة لا سيما وأن في لسان كل عرف جارياً على هذا النحو ومن ذلك فإن القابول الجديد أجاز وقف حصص وأسهم شركات مستعلة استعلا لا جائزاً شرعاً (مادة ١٥ ق ١٩٤٧) وهذه العدة تثير بعض الشك . أهى تعنى أن لشركات الخائر وقف أسهمها هي الشركات العبر بمحكمة لأحكام القابول وإنى تعاطى أعمالاً غير مجموعته قيوناً ولكن تفسيراً كهذا لا يبد شيئاً لأن الشركات المحالمة لأحكام القابول كالتى تعاطى أعمالاً مجموعته تكون باطله بداتها وفقاً للسادى العامة ولذلك فهل يجب القول بأن نص المادة ١٥ يعنى أن احرص والأسهم الخائر وقفها هي حصص وأسهم الشركات التى تعاطى أعمالاً غير مجموعته من حيث أحكام الشرع فتكون مالى أسهم وحرص المصارف والشركات عموماً الى تعاطى القروض بالمائدة غير جائز وقفها ؟ .

وقف المشاع

وبعبارة أوضح هى مسألة وقف الحصة الشائعة إذ أن وقف العقار الشائع بين عدة شركاء جازئ إذا اتفق جميع الشركاء على وقفه والمعلوم أن الفقهاء كانوا على خلاف فى تلك المسألة ولكن جمهورهم كان على رأى جواز وقف الحصة الشائعة سواء أكان العقار قابلاً للقسمة أم لا . ولكن قانون ١٩٤٧ حظر وقف الحصة الشائعة إذا كان العقار غير قابل للقسمة مع إستثناء حالة واحدة وهى حالة عقار كان موقوفاً فى بعض حصصه قبل قانون ١٩٤٧ فيجوز وقف الحصة أو الحصص الباقية ولكن على شرط أن يكون الموقوفة عليهم هذه الحصص من الموقوف عليهم السابقين .

قصة العقار الموقوف

هذه مسألة مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بمسئلة وقف المشاع . ومن المعلوم أن الشرع كان يهى عن قصة المشاع الموقوف باعتبار أن القصة هى من أعمال التصرف فى الملك والوقف ليس لأحد حق ملكية فيه ولكنهم كانوا يجيزون قصة المباح وهى القصة المسماة بالمبايأة أو التهايب وليس هى — على حد تعبيرهم — إلا قصة حفظ وعمران ولم تكن هذه القصة ذات فائدة عملية إذ أنها لم تكن جائزة إلا باتفاق الموقوف عليهم جميعاً وحتى إذا حصلت هذه الصورة فإنها لم تكن ملزمة لأحد من الشركاء وكان لكل واحد أن ينقضها بمجرد إرادته .

أما القانون الجديد فقد أجاز قصة العقار الموقوف فتعزز الحصص وتدار وتستعمل بالاستغلال

ولكل واحد من الشركاء أن يطلب القصة وفى الأوقاف المحسطة يحق للمثل الجهة الحية أن يطلب القصة وإذا قسم الوقف الدرى الحث فإنه يحفظ منه فى كل حال حصة مقدارها خمسة عشر بالمائة وهى باعتبار القانون — تمثل ما يستحق للجهة الحية التى يفترض وجودها ضرورة فى كل وقف مهما كان نوعه شرطاً لصحته وهذه الحصة تسلط للسلطة الطائفة التى يعود إليها حق مراقبة الأوقاف .

أما معاملة قسمة الوقف وأصولها هي نفس الأصول المنعة في قسمة الأموال غير المقولة العبادية . وتكون القسمة مضمونة لا يمكن الرجوع عنها

أحكام صحة الوقف والشروط الممكنة اشتراطها فيه

لا شيء خاص يذكر من حيث أصول انعقاد الوقف من جهة الشكل أو الأساس وكذلك القول فيما يخص بالشروط التي يمكن اشتراطها في لوصية ويردد القانون الجديد جواز الشروط العشرة المعروفة . ولكنه نص صراحة على بطلان كل شرط . يقيد حرية المستحقين وزواجهم أو إقامتهم أو استخدامهم بغير مصلحة راجحة . (ماده ١٣) .

وإذا كان ثمة شرط باطل في الوقف فلا يترتب على ذلك البطلان بطلان الوقف بل يغير الشرط هذا ويصبح الوقف دونه .

مستحقر الوقف الدرري والوقف المختلط

إن القانون الجديد حدد كثيراً من الحرية المطلقة التي كانت للواقف في تعيين المستحقين . وبياناً للقاعدة الجديدة يدعى التعريق بين حالتين مختلفتين . —

(أ) أن الوقف لم يترك عند وفاته أما أو أما ولا زوجاً ولا فروعاً في هذه الحال أن حرية الواقف بقيت مطلقة كما كان الحال سابقاً أن الحصة مقدار الأموال التي يمكن وقفها وأن الحصة تعيين المستحقين .
(ب) في حالة وجود أحد من الورثة المذكورين لا يجوز وقف أكثر من ثلث المال .

ونمة مشكلة راجعة عن تعرض قانون ١٩٤٧ مع قانون ١٩٢٩ المتعلق بالوصية عند غير المسلمين . إن هذا القانون قرر مبدأ حرية الإنشاء على شرط حفظ حصة معينة لبعض الورثة من روح ووالدين وفروع . ولكن هذه الحصة المحفوظة تختلف عن الحصة المعينة في قانون الوقف فهي — مثلاً عند

وجود المروع - نصف حصتهم الشرعة وباء عليه فإذا افترضنا أن الواقف ترك ولداً فخصه المحمولة هي نصف التركة بموجب قانون ١٩٢٩ وله أن يتصرف بالنصف الباقي كاملاً بالهبة أو بالإبراء - فيما أن قانون الوقف يصح على أنه عند وجود إدرته من فروع أو غيرهم فاحصه المحمولة هي الثلث . وليس لما الآن منسح من الوقف لتفصيل هذه المسألة وسان المخرج الذي يرتبه مع الأقسام الموجهة له وليس نعلنا أنه لدرج اليوم قد سحت الفرصة للحدكم أن تزين الإلهام لأشياء من المصوص المساقصة باعتبارها اجتهداً معيناً .

حرم تأييد الوقف

إن قانون ١٩٤٧ أبطل قاعدة الأبد . فلو وقف أن يعين مدة وقف ماله وعلى كل حال لا يمكن أن تتجاوز مدة الوقف طنين من المستحقين عدا الواقف نفسه .

انتهاء الوقف

يكون انتهاء الوقف إما حكماً وإما بقرار تصدره المحكمة المختصة .
الانتهاء الحكمي يكون بأعطاء المدة المعبىة بوقف في الوقيبه أو انقراض الطفتين من المستحقين . ويشه جدين أسباب رجوع الواقف على وقعه إذا أن هذا الرجوع جاز لانتهاء الفصاى محله إذا تحرب الموقوف ولم يمكن عمارته أو الاستدال به على وجه يكفى للمستحقين تصداً في علة العقار الحديد غير صئيل . وكذلك ينهى الوقف إذا أصبح ما يأخذه المستحقون ضئيلاً . المحكمة تحكم بعد التحقيق .

نتائج انتهاء الوقف

يعود الموقوف إلى ملكية الواقف إذا كان حراً أو إلى دريته إذا كان متناً . بقى لها نفقة غامضة ماذا يعنى القانون بعامة «درة الواقف» .

في قوله . يعود الوقف إذا كان الواقف ميتاً إلى ورثته . ما فترأى أن الواقف لم يكن وصيه ماله على جميع ذريته قبل أن الوقف عند انتهاء عود لجميع تلك الذرية أم لمن كانوا معينين كمتحمين في الوقف ؟ والأرجح هو الرأي الثاني بناء على ما ورد في المادة ٢٢ التي نص على أنه عند انتهاء الوقف بسبب صالة الانعاع يصبح الوقف ملكاً لمستحقه إن لم يكن الواقف حياً .

وعندما تحكم المحكمة بانتهاء الوقف فعليها أن تباشر تصفيته أي تعيين أصحاب الاستحقاق بملكيتها وتوزيع الأسهم بينهم . . . الخ . وعليها أن تسخرج من الوقف حصة مقدارها ١٥ بلكة تسلم لحقه البر المشروطة في الوقف والتي لولاها لما صح الوقف . ولم هذه الحصة إلى الدائرة الوقفية المحصة بصرف في وجوه البر العامة (مادة ٢٧) . هذا في الأوقاف الذرية المحصة أما في الأوقاف المختلطة فإن المحكمة تقدر هي على حسب ما تراه مقدار الحصة الخيرية .

ملاحظة

ينبغي ما تقدم ولا حصص مما نحن الآن في صدده أنه رغم كل ما سعى إليه المشرع للتخلص من قاعده تأييد الوقف الذري والمختلط لا تزال مصاعيل تلك القاعدة مستقرة بصورة حثيثة إذ أن الحصة الخيرية التي تخرج عن الوقف المسبى تصبح مد الآن وفقاً حيرياً محصاً أي مؤبداً وهناك أيضاً حالة أخرى أشد خطورة حيث يعود الوقف الذري المحص ليس نفسه منه فقط بل يكلية إلى التأيد مبدلاً إلى وقف خيري وهي حالة ما يورث الواقف دون أن يترك ورثة (مادة ١١)

الباب الثالث

الحقوق العينية

والمعنى هنا بالحقوق العينية الحقوق العينية العقارية التي تترتب على
لعقودات دون الحقوق العينية التي يمكن ترتيبها على غير المفعول .

إن قانون الملكية يحدد تلك الحقوق في مادته العاشرة وهذا هو نص
هذه المادة بحرفه : « إن لعقودات يمكن أن تجرى على الحقوق العينية
التالية : الملكية - انصرف - السطحة - الانتفاع - حق لأفصله
على الأرض الحقة المساحة . إلا عقود العقار : - حقوق الرهن «
(أى الرهن بمعنى الحصة والبيع بالوصف) - الامتيازات ولأفصليات -
الوقف الإحصائيتين - الإيجاره الطويلة - الخيار النافع عن الوعد
بالبيع . وقد زاد القرار رقم ١٢ الصادر في ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٢٤
على تلك الحقوق حقاً آخر ما أسماه في النص العربي حق المساقاة ترجمة
عن اسمه في النص الأصلي (Emphytheose) .

إن تحديد الحقوق العينية على حسب ما ورد في المادة العاشرة الآفة
الذكر يستوجب بعض الانتقاد على ما يبدو لنا فيما يتعلق مثلاً بحق الأفصلية
والوقف

وإذا تعاصيد عن تلك الملاحظات فإنه ثمة مشكلة مرتبطة بمسألة تحديد
الحقوق العينية وهي معرفة ما إذا كان المشتري عدد الحقوق العينية على وجه
الحصر سوع أنه لا يجوز من ثم إنشاء حق سواها . هذه مسألة قديمة أثارت
اختلافات كبيرة ومعارعات شديده عند علماء الحقوق وبالأخص عند
الافرسيين ولكن الرأي استقر عديم بوجه الإجمال أنه يجوز إنشاء

الحقوق غير التى ذكرها القانون بصورة محصنة وذلك عملاً بمبدأ حرية الإرادة (*autonomie de la volonte*) وعلى ذلك سار الاجتهاد الفرنسى منذ قرار محكمة التمييز ١٣ شباط سنة ١٨٣٩ (دلولر ١١٨١، ٣٤٠) .

فهل يمكن إلتناع ذات التفسير فى القانون اللسان ؟ هذا مالا نطه بالنظر لاختلاف بصوصه عن بصوص القانون الفرنسى . فالقانون الفرنسى لا يعدد الحقوق العينية فى نص محصوص بل أنه يكتفى بذكرها تناعاً فى سياق تفصيله أحكام كل منها والحالة على عكس ذلك فى القانون اللسان كما يفا ذلك ونص المادة العاشرة ويمكن أن تجرى على العقارات الحقوق العينية الآتى ذكرها . . . يستدل به أنه لا يمكن أن تجرى على العقارات حقوق عينية خلاف الحقوق المذكورة فى المادة . وليس فى الموضوع اجتهاد بعد

ويتفل الآن إلى لكلام عن الحقوق العينية كل بمرده بحسب الترتيب المعمود : من جهة الحقوق الرئيسية وهى الملكية والتصرف والامتناع والسلطنة والارتفاق والإجارنين والإحارة الطويلة — ومن جهة أخرى الحقوق النانية وهى الرهن والبيع بالوفاء والامتنار والتأمين .

الفصل الأول

الحقوق الرئيسية

الفصل الأول الملكية :

يتميز حق الملكية عن سائر الحقوق العينية بكونه الحق الأول بحيث أنه يشمل لمصلحة صاحبه وحده كل الشيء الذى يقع عليه بجميع منافعه وهو حق دائم .

تعرف المادة ١١ من القانون حق الملكية بقولها ، الملكية انعقارية هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة ، وهو تعريف مشابه للتعريف الوارد في القانون المدنى المصرى (مادة ٨٠٢) إلا أن التعريف المصرى يمتاز بكونه يبين على شكل أوكد احدى الخواص الجوهرية لحق الملكية وهي تفرد صاحبه بالتمتع ، بإكمال المملوك [ذمى تقول أن ، للبالك وحده ضمن حدود القانون أن يستعمل الشيء وينتفع به ويتصرف به .

ولكن مهما اختلفت في القوانين العبارات التى يرمزون بها حق الملكية فإنها كلها واحدة في جوهرها إذ أنها جميعها متفقة على جوهر ميراث حق الملكية وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف فإذا اعتبرنا هذه الميراث بظاهرها يبدو أن حق الملكية لم يطرأ عليه تغيير بالنسبة لما كان عليه في الشرائع القديمة ولكن الاختلاف بين الحاليين أمر ثابت نتيجة ما حصل من تغييرات عديدة — وهي لا تزال تكثر على مر الأيام — التى قيد بها المشرع حق الملكية وحد من حقوق المالك . وهذه التعديلات ترمى كلها لجعل حق الملكية الفردية متلائما أكثر وأكثر مع مقتضيات الاجتماعية

المقطع الأول — مدى حق الملكية

تنص المادتان ١٢ و ١٣ من القرار ٣٣٣٩ — وفقاً لما درجت عليه جميع الشرائع التي تعترف بحق الملكية الفردية — أن ، ملكية العقار تخول صاحبها الحق في جميع ما يسجه العقار وفي ما يتحد به عرصا سواء أكان ذلك الاتحاد أو الإنتاج طيعيا أو اصطافيا ، كما وأن ملكة الأرض تشمل ملكة ما فوق سطحها وما تحته ، وإنا نكفيها بيان ما يؤثر في مدى تلك الحقوق عما يكون الملك شافاً .

الشيوع في الملكية :

إن أحكام اشوع في القانون اللسان لا تختلف اأمالا عما هي في سائر القوانين الأخرى . وبالأخص فإن أحكام إدارة العقار الشائع وأصول الانتفاع به هي نفس الأصول الموصوعة للأموال المشتركة عامة كما هو مصوص عليها في المادة ٨٣٥ وما يليها من قانون الموجات والعقود اللسان وهي بمثابة لأحكام القانون المصري (مادة ٨٢٨ وما يليها) والقانون السوري (مادة ١٧٨٣) . والأصل في تلك الأحكام هو أن إدارة المال المشترك وكيفية الانتفاع به تخضعان لرأى أصحاب الأكثرية أى أصحاب ثلاثة أرباع المهام وكان قد حصل اضطراب في الاتحاد اللسان لمعرفة ما إذا كانت القواعد المصوص عليها في قانون الموجات تطبق أبصاً على الشيوع في العقارات ذلك أنه يوجد من هذا المصبل في قانون الملكية نص مختلف عن نص المادة ٨٣٥ من قانون الموجات (مادة ٢١) ولكن الاتحاد أسفر هانيا على وجوب انتاع الأصول المصوص عليها في قانون الموجات وإهمال المادة ٢١ من قانون الملكية (قرار ١٤ أيار ١٩٠٩ توحيد اجتهاد) .

يعترف القانون اللسان ، وفقاً للمعرف العام ، لكل واحد من الشركاء الحق بأن يخرج من الشيوع في أى وقت شاء . وبطلب قسمة العقار المشترك

إلا أن الخيار متروك للشركاء أن يتراضوا على بقائهم في حالة الشيوع لمدة لا تتجاوز الخمس سنوات . للشركاء أن يحددوا هذه المدة عند انقضائها . أما أحكام قسمة الأموال المشتركة وبالأخص قسمة العقارات وأصول معاملاتها فهي مدرجة في نصوص مختلفة في قانون المواريث والعقود في المبادئ الأساسية لتلك الأحكام (مادة ٩٤١ - ٩٤٩) . وأما أصول القسمة ومعاملاتها فقد وردت في المادة ٢٩ و ١٢٢ من قانون الملكية وفي القانون الصادر في ٢١ كانون الأول سنة ١٩٥٤ .

يحتكم كلاهما عن الشيوع بالإشارة إلى أن القانون اللبناني مدني على عرار شرائع أخرى عديدة مبدأ القسمة الرجعي (effet de arait) وقد نصت على ذلك المادة ٩٤٦ من قانون المواريث والعقود .

ومن تطبيقات هذه القاعدة ما ورد في المادة ١٢٢ من قانون الملكية من أنه إذا رهن أحد الشركاء على صورة التأمين حصته الشائعة دون إذن شركائه فإذا قسم العقار فيحضر التأمين في حصة من كان عقده

ونمة نوع من الشركة في العقارات من عليه قانون الملكية في مادته ٧٢ وهي الملكية المشتركة في الطوائف حيث يعرّد كل واحد من الشركاء في ملكية طابق من طوائف بناء واحد مع نفاه المجموع مشركا . وقد بيّنت المادة المذكورة أحكام هذا نوع من الشيوع والالتزامات التي تترتب على كل واحد من الشركاء نحو الآخرين .

وماعدا هذا النوع من الشركة في العقار فإن القانون اللبناني لا يتعرض لأنواع أخرى من هذا النوع كالشركة العائلية أو ملكية الأسرة (communaute familiale) المنصوص عليها في المواد ٨٥١ وما يليها من القانون المصري والمادة ٨٠٦ وما يليها من القانون السوري .

المقطع الثاني حدود حق الملكية وتقييدها

أما من أنواع مختلفة فمن جهة يحدد القانون من حق المالك في العقار ذاته سوائه الطبيعية ومن جهة أخرى فإنه يحدد من مدى الحقوق الناتجة عادة عن الملكية وهذه القيود موضوعة إما لأسباب سياسية وهي كالقيود الناشئة عن نظام الطيران وإما لأسباب اجتماعية كالقيود الموضوعة في قوانين الأحوار وأعلىها منصوص عليه في القوانين الوضعية . وثمة قيود أخرى يفرضها اجتهاد المحاكم عملاً بمبدأ التجاور في استعمال الحق

١ - تغيير من الملكية في العقار بزمانه :

ما نصت عليه المادة ١٣ من قانون الملكية أن ملكة الأرض تشمل ما فوق سطح الأرض وما تحته ولكن ثمة قوانين وأنظمة عديدة حددت من هذا المدأ إلى درجة بعيدة ونكتي هنا ذكر بعض من تلك الأنظمة والقوانين .

المناجم - إن للمناجم أحكام خاصة مئة في القرار ١١٣ الصادر في ٩ آب ١٩٣٣ المعدل بعض النصوص اللاحقة . ومسخص هذا التشريع هو أن ملكية ما تحت الأرض من المناجم تعود مبدئياً للدولة وهي تسعها إما مباشرة وإما بواسطة الأفراد مانعظاتهم إدارياً بذلك أو امتيازاً لمدة محدودة . وليس للمالك الأرض سوى حق تعويض مالي قدره ضعف إيراد الأرض . وإذا طال استعمال الأرض من قبل صاحب الامتياز فللمالك أن يطلب استملاك لأرض نصف ثمنها بحسب ما كان عليه يوم ما رعت يده عنها

الآثار القريبة - أحكام منصوص عليها في القرار رقم ١٦٦ الصادر في ٧ آب سنة ١٩٣٣ وما يخص تلك الأحكام أنه ممنوع على أي كان - المالك كغيره - إحراق جحريات يعصد منها النقب عن الآثار إلا يادن

من السلطة . أما ما يكشف على أثر التعيب من آثار غير مقولة فمكون ملكاً للدولة إلا إذا كان حصل الاكتشاف عرضاً وكانت الآثار المكتشفة لاحقة بالنسبة القائم فسبق تلك الآثار ملكاً لصاحب ذلك النسب أما الآثار المقولة فسبق مدناً لصاحب الأرض إذا كان هو اكتشفها ولكنه يحق للدولة أن تمتلك ما ترع فيه من القطع المكتشفة على أن تؤدى ثلث ثمنها لصاحب الأرض .

أما الكسور المكتشفة فلها حان محصور من عليه قانون الملكية (مادة ٢٣٧) بأنها تقسم بين صاحب الأرض والمكتشف والدولة للأور الثلاثة أحماص والثاني الخمس والدولة الخمس الباقي .

أحكام المياه

منصوص عليها في القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ المتعلق بالأملاك العامة وفي القرار ٣٢٠ تاريخ ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦ وهذا الموضوع هو من المواضيع الهامة جداً في التشريع الخاص بطرق الكسور المياه هي من العوامل الرئيسة في اقتصاديات البلاد .

وكسبي يبحر بعض أحكامه فيما يتعلق مباشرة بحق الملكية الفردية وما ينتج عن ذلك من تقييد لحق مالك الأرض على المياه السطحية والبحرية فه إن المياه تعتبر مدناً من الأملاك العامة مهما كان نوعها . من شواطئ بحر وبحيرات ونباتات كسرة وصغيرة (مادة ١) حتى أن المياه التي يستخرجها المالك في أرضه لا يعترف له بملكيتها . هذا هو المبدأ ولكن في ذلك كله تعديلات هامة : -

أولاً - أنه لم يجعل للقرار ١٤٤ مقصوراً رخص ذلك أن حقوق الملكية المكسبة فيه تبقى محترمة فلا يجوز للدولة رزع تلك حقوق إلا وفقاً لأحكام الاستملاك للنفعة العامة .

ثانياً - فيما يخص المياه السطحية في الأرض المملوكة فرعاً صراحة عن القرار ١٤٤ مارال في الموضوع جدل إذ أنه ثمة نصوصاً قانونية مخالفة للمادة

٦٠ من قانون الملكية تصرح ملكية صاحب الأرض على الماء النابع في أرضه. فكيف الخروج من هذا التناقض الظاهر ؟ أهل يقال أن قانون الملكية باعتباره صادرا بعد القرار ١٤٤ قد ألغى من ذلك القرار النصوص المتعلقة لنصوصه Tabbah propriete privee P 202 يرى للتوفيق بين النصين المتناقضين فيقال أن المادة الأولى من القرار ١٤٤ لا تعيد إلا إعلان حق الدولة المدة على استياع ولا يصح لهذا الحق حكم فعلي إلا إذا صدر عن الإدارة المختصة بقرار محصور نصم تلك البايع إلى الأملاك العامة . وما دام أن تلك المعاملة غير حاصلة فإن مالك الأرض يمتلك الماء النابعة في أرضه عملا بأحكام المادة ٦٠ من قانون الملكية .

وأما واقع الحال وما جرى عليه العمل فعلا في لسان على ما نرى هو أن الدولة تعترف لصاحب الأرض ملكية الماء النابعة في ملكه على أن يكون استخراجها حصل بعد استئذان من الدولة بالحفر والسقي

وأما فيما يتعلق بملكية ما فوق الأرض فهناك بعض الأنظمة تحد من حق صاحب الأرض ولا سيما قانون أول قانون الأول سنة ١٩٤٩ .

ب - بعض التغيرات الهامة الأخرى لقانون الملكية

هي من وجه عام التقييدات الناجمة عن نظام الاستملاك للسلطة العامة المنصوص على أحكامه وأصوله في المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ بتاريخ ١٣ تشرين الأول سنة ١٩٣٢ المعدل بقانون ١٤ آب سنة ١٩٥٤ والتقييدات المنصوص عليها في قوانين الأجور في لسان كما في سائر البلدان في الظروف المحاصرة ، قوانين استثنائية موضوعية لحماية المستأجرين والقانون الأخير المعمول به وهو قانون ٧ أيار ١٩٥٤ موضوع لمدة سنتين ابتداء من أول كانون الثاني ١٩٥٤ .

ويذكر أيضا القيود القانونية الناجمة عن علاقات الجوار وهي بمثابة لما في أغلب قوانين العالم من أحكام من هذا القبيل والقيود التي تفرضها نظرية التجاور في استعمال الحق . وهذه الطريقة ليست في لسان نظرية أقرها اجتهاد المحاكم وحسب بل هي ثالثة ومعلنة في متن القانون نفسه نصت عليها المادة ١٣٤ من قانون العقود والموحدات القائلة : يلزم أيضا بالتعويض من يضر الغير نتجاوزة ، في استعمال حقّه ، حدود حسن النية أو العرص الذي من أحله مع هذا الحق .

ونعم فقد أحير الحق تصرف المالك في ملكه وهو أنه لا يجوز للمالك أن يجعل ملكه غير قابل للتصرف به من بيع وهبة ووصية ... الخ . فلا يجوز مثلا لمن أوصى بعقاره أن يشترط مع الموصى به وورثته من التعامل بالعقار الموصى به . فلا طريقة لمنع التعامل في الأموال إلا الوقف . أجل أنه لا يوجد في متن القوانين السالبة نص عام يتضمن معاً من هذا النوع . ولكن ذلك أمر نكت سنر عليه الاجتهاد . وقد ورد عليه نص يؤيده بصورة غير مباشرة فقارر المحاكمات المدنية في سياق كلامه عن الأموال الغير قابل حجزها نص على أن أموال المديون المتقلة إليه بالهبة أو لوصة تحت شرط عدم امكانية حجزها أو التصرف بها لا يجوز حجزها لمدة عشر سنوات . مما يفيد أنه مهما شرط من عدم امكانه الحجز ولتصرف فإن شرطا كهذا لا يعمل به إلا لمدة محدودة لا تتجاوز العشر سنوات .

ثانياً : التصرف

التصرف هو للعقارات الاميرية ما هو حق لمسكية للعقارات المملك وأن الفرق بين هذين النوعين من الحقوق يتبين من أصلهما التاريخي كما أوضحنا ذلك في سابق كلامنا عن الاراضى الاميرية . فحق التصرف لم يكن في أصل منشأه إلا حق انتفاع شخصي مقصراً على مدة حياة صاحبه فتطور وتوسع تدريجاً إلى أن أصبح على ما هو عليه الآن . وإذا قارنا بين تعريف

حق التصرف وتعرف حق الملكية كما هما واردان في نص القانون لا يرى بينهما فرقاً محسوساً . إذ أن قانون الملكية يعرف حق الملكية العقارية « حق استعمال عقار ما والتمتع به والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأفظمة » ، والمادة ١٤ تعرف حق التصرف « حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المبينة في أحكام هذا القرار وضمن حدود القوانين والقرارات والأفظمة » .

ثم إن المادتين ١٥ و ١٦ نعتان ما يتمتع التصرف من الحقوق على ما هو في سطح الأرض ومنحته . وهي نفس الحقوق المعتبرة من هذا الصبيل تبعاً لحق الملكية .

ولكنه لا يزال ثمة فوارق هامة بين التصرف والملكية منها نظرية ومنها عملية وهي الآتية . —

١ — لفرق الخطري هو أن حق التصرف لا يتضمن ملكة رقعة لعقد . فملك الرقعة لا تزال تعتبر ملكاً للدولة

ويتربى على هذا الأمر منحه عمله هامة وهي أن الأراضي الأميرية ليست قابلة للتوقف . إذ أن الوقف من حكمه الأساسي أن توقف رقعة الأرض . فهو صرف بحق الملكية على العمار . وما أن صاحب حق التصرف في الأرض الأميرية لا يملك حق الملكية فلا يجوز له وقف تلك الأرض .

٢ — خلافاً لما هو عليه حق الملكية فإنه حق يسقط بعدم الاستعمال فقد نصت من هذا نص المادة ١٩ (ق . م) أن الحق المذكور يسقط بعدم زراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات . وقد كانت هذه المدة في قانون الأراضي العثماني ثلاث سنوات فقط . وأما أصل هذه القاعدة فإنه يرجع لأصل حق التصرف التاريخي منه فكان الأمير أو الرعييم وهو صاحب رقعة الأرض يملكها إلى بعض أفراد رعيته لرعاية معينة وهي الحصول على

مرت معلوم كان عماره عن قسم من علة الأرض . سوع أنه إذا لم يتم منسليم الأرض برراعتها واستغلالها فكان لا يتمكن من أداء هذا المرتب فيحرم الأمير أو الرعيم من الفائدة التى يوحاها ولم يعد من مبرر لإبقاء الأرض فى بدقتلها فيعبر المنسليم بحلا بالشروط المشروط عليه .

٣- والعرق الثالث الهام بين الاراضى الاميرية والاراضى الملك يتعلق بأحكام الإرث . فبينما أن الاراضى الملك لا تزال خاصه لأحكام المواريث الشرعية فإن الاراضى الاميرية تنعقد بأحكام خاصة بها . وتفسير الفرق هذا يعود أيضاً لأصل الاراضى الاميرية التاريخى .

قلنا أن حق التصرف فى الاراضى الاميرية لم يكن فى البدء سوى حق انتفاع شخصى فكانت الأرض تعود عند وفاة المنسليم إلى الأمير أو الرعيم . فلم يكن بالتالى منه موضوع للكلام عن انتقال الأرض إرثاً لأحد من أفراد المنسليم . ولكنهم اعترفوا فيما بعد للأولاد المنسليم بحق أولوية . فسلام الأرض مجدداً يقصرون على سواهم من الراعى فى أخذ الأرض . وكان على هؤلاء الأولاد أن يدفعوا للأمير أو الرعيم مقابل استلامهم الأرض بدلا يوارى قيمتها شأن كل شخص يسلم أرضا من الرعيم أو الأمير .

وبقيت الحال على هذا الشكل حتى صدور قانون الاراضى سنة ١٨٥٨ فأحدث هذا القانون نظام ارث فى الاراضى الاميرية اسماء حق . فقال لتغييره عن الإرث العادى وحصره ضمن حدود صفة إذا أنه لم يفر بحق الانتقال إلا للأولاد وعند عدمهم الوالدين وعند عدم هؤلاء الوارثين كانت الأرض تعود للسلطان . ومن ثم صدر قانون ١٧ محرم ١٢٨٤/٢١ نوار سنة ١٨٦٧ المسمى قانون توسع حق الانتقال كما يبداء ذلك كله سابقاً فأحدث مستحقين آخرين فى الارث جعلهم على ثمانى طبقات — الأولاد من الحسن ثم أولاد الأولاد ثم الوالدان ثم الأشقاء والأخوة لأب ثم الشقيقات والأخوات لأب ثم الأخوة لأم ثم الأخوات لأم ثم الزوج . وبقي هذا النظام

معمولا له تاريخ ٢٧ ربيع الأول سنة ١٣٣١ أى سنة ١٩١٢ حيث صدر قانون جديد لا يزال مرعى الاجراء فى لسان وأهم مبرراته هى -

١ - ضم إلى المستعير السابقين درجة ناسخة تشمل أولاد الإحوة والأخوات

٢ - أحدث حق التمثيل أى أن فروع الميت من كل طبقة يقومون بمقام أصلهم فى استحقاقه

٣ - المساواة فى الحقوق بين الذكر والأنثى .

٤ - للزوج (أو الزوجه) حصة محبوظة عند وجود سواه من أصحاب الاستحقاق وهى ربع التركة مع الفروع والصف مع غير الفروع .

ثالثا - من السطحية (مادة ٢٨ - ٣١ م . م)

تعريف :

هو حق أقامة أبنه ومبشآت أو إغراس على أرض هى ملك الغير تكون الأبنه والمبشآت ملكا لصاحب حق السطحية . كما كان الحال فى ما كانوا يسمونه حق الهواء والأعراس .

إن قانون الملكية قد اعنى حق السطحية . فلم يعد من الممكن إنشاء حق من هذا النوع . وما ورد فيه من الأحكام المنقصة من هذا القيل يقتصر تطبيقها على حقوق السطحية الناجمة قبل القانون المذكور .

رابعا - من الانتفاع Usufruct (٣٢ - ٤٩)

إن هذا الحق قد أحدثه القانون الجديد ولم يكن معروفا فى الشرع العثمانى القديم .

تصريح ومميزاته

هو حق استعمال انعقار ملك الغير والتنع به مدى الحياة ، ويمكن انشاؤه على العقارات الملك الصرى والعقارات الاميرية وعلى حق الطحة وعلى حق الاحارتين والاحارة الطويلة ، وذلك بمصلحة الأشخاص الطبيعيين دون الأشخاص المعنويين .

لايشأ حق الانفاع إلا عن تعقد أو عن وصة ولا يوحى القانون للسائى حقوق انفاع حكمه أى ثاتة بمفعول القاب مباشرة

أما الحقوق المترتبة لصاحب الانفاع فهى جمع حقوق المالك فى الانفاع بالعقار واستعماله ماحلا التصرف به ومن حبه أخرى فى مدة هذا الحق لا يمكن أن تتجاوز حياة المستمع مع حوار قصه هـ على مدة أدنى .

وعلى المستمع الترامات بحكمة أهمها وحرب المحافظة على العقار وصاحبه وأن ينفع فى استعمال العقار ، لتنع به عوائد صاحب الرقة عندما كان العقار فى حارته لاسمها فيما يتعلق بالعاية المعد لها ذلك العقار وتنع على عائق المستمع جميع الصرائب المقررة على العقار واجراء جميع الترميمات اللازمة لحفظه

أما صاحب الرقة فكل ما يلزمه هو ان يترك المستمع وشأه فى الانفاع بالعقار إلا أن عليه إجراء التصليحات الكبيرة أى التصليحات التى تؤود إلى تحديد قسم مهم من العقار وتسدى مصاريف غير عادية .

سقوط حق الانتفاع

إن المادة ٥٠ ق . م قد عدت بعضا من الأسباب الموجة لسقوط حق الانفاع ولكنه ثمة أسباب أخرى . ومحل أسباب السقوط هى —
١ — موت المستمع .

٢ - انقضاء الأجل أو بحقق الشرط فيما إذا كان حق الانتفاع معقوداً لأجل معين أو مشروطاً بشرط .

٣ - تنازل المنتفع عن حقه .

٤ - اتحاد صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد .

٥ - هلاك العقار . في هذه الحالة الأخيرة فإن حقوق المنتفع لا تزول تمامها في مطلق الأحوال . فإذا كان العقار مضموناً فإن مبلغ العووض يقوم مقام العقار المالك ويجرى عليه حق الانتفاع . وإذا استملك العقار البعثة العامة فإن المادة ٧ من نظام الاستملاك تنص على أنه يعين لصاحب حق الانتفاع مبلغ من العووض مستقل عن المبلغ المعين لصاحب الرقبة .

تلك الأسباب التي ذكرناها هي أسباب سقوط حكمة أي أن حق الانتفاع يسقط بها بمفعول القانون دون حاجة لحكم قضائي . ولكن المادة ٥ تذكر سبباً آخر وهو الانقضاء بسبب التجاور وسوء استعمال حق الانتفاع وهذا سبب سقوط قضائي فلا بد لثبوته من دعوى تقدر بها المحكمة درجة التجاور وسوء الاستعمال وتفصي محاسب ما يبين لها من هذا القبيل . وهناك أيضاً سبب أخير لسقوط حق الانتفاع وهو مرور الزمان وإن لم يذكره القانون في معرض كلامه عن الحق المذكور ذلك أن مرور الزمان هو من الأسباب العامة لسقوط الحقوق العينية يتعلق بالعقارات غير المسجلة في السجل العقاري .

هامساً - حقوق الارتفاق (مادة ٥٦ - ٩٠)

يذكر قانون الملكية ثلاثة أنواع من حقوق الارتفاق

١ - حقوق الارتفاق الطمعية الناتجة حكماً عن الوصية الطبيعية للأماكن كحق الارتفاق المروض على كل عقار لتلقي المياه السائلة سيلاً طبيعياً من العقار الذي يعلوه .

٢ - حقوق الارتفاق القانونيه فيها حقوق عتدة للسمعة العمومية كحقوق الارتفاق الموضوعه لمصلحه المنشآت العسكرية ومنها حقوق ارتفاق موضوعه لسمعة الأفراد كحقوق الارتفاق الناتجه عن جوار المساكن لبعضها البعض وعن القواعد المختصة بمنح الواعد ومساواة امتدادها عن ملك الجار.

٣ - حقوق الارتفاق العاقديه الناتجه عن اتقاق بين الأفراد ، فلأفراد أن يشئوا بأيا من حقوق الارتفاق أرادوا الحق المرور وحق الشرب ... الخ

سادسا - حق المساقاة (Emphytheose)

هو غير المساقاة الواردة أحكامها فى كتب المفق فقد ترجموا بمساره حق المساقاة حقاً جديداً انشاء المشترع ولم يكن مخصص عليه حق فى قانون الملكية وقد أوجده المشترع كما سبق لما يباه بقرار رقم ١٢ صادر عن المخصوص السامى بتاريخ ١٦ كانون الثانى ١٩٣٤ وهو الحق المعروف فى الشرائع الإفرنجية Emphytheose وهو يشابه قليلا الحق لمخصوص عليه فى المادة ١٤ ١٠ من القانون المدنى المصرى والمعروف بحلو الانتفاع

أما فى جوهره فإن حق المساقاة هذا لا يختلف عن الإيجار المعقود لمدة طويلة ولذلك فإسمهم يسمون أيضا بالفرنسى حق المساقاة Catl emphytheotique وهو لا يختلف عن الإيجار إلا فى بعض مفاعله ومن حيث الاحتياجات الاقتصادية التى أدت لإيجاده فهناك من كبار الملاكين ممن لا تتوفر لديه الوسائل اللازمة لاستغلال أراضيه الواسعة وتحسين حالتها فيؤجرها من بعض أصحاب الراسملى لمدة طويلة ، ويكون حق المساجر ليس حقاً شخصاً كالحق الشئى عن عقد الإيجار العادى بل حقاً عينياً .

فى المساقاة إذا وجه شئ مع الإيجار ووجه اختلاف كما أنه غير المساقاة وحق الانتفاع وجه شئ ووجه إختلاف .

تختلف المساقاة عن الإيجارة من عدة وجوه :-

- ١ - لا يجوز أن تعقد المساقاة لمدة أدنى من خمس عشرة سنة وأقصى مدتها هي تسعة وتسعين سنة . أما الإيجار العادي فإب أقصى مدته هي أربعون سنة ولا حد لمدة الدنيا .
- ٢ - من شرائط المساقاة الإساسية إجراء التحسين في الأرض من زراعة وعرس وساء . كل ذلك ينتفع به صاحب حق المساقاة مدة عقده ولكنه يعود ملكاً لصاحب الأرض عند انتهاء تلك المدة
- ٣ - إن جميع التكاليف المترتبة على الأرض تكون على عاقل المساق
- ٤ - أن الإيجارة الموحدة على المساق تكون رهده بطراً لما يتكلمه من المصادر يف للقيم بموجبته .

وتختلف المساقاة عن حق الانتفاع من ثلاثة أوجه :

- ١ - إن حق الانتفاع موضوع مبدئياً لمدى حياة المنتفع بينما أن مدة المساقاة هي - كما قلنا - تتراوح بين خمس عشرة وتسع وتسعون سنة .
- ٢ - أن عقد الذي يشأ عه حق الانتفاع هو مبدئياً عقد تبرع فلا يترتب على هذا الحق عوض مع أن توجب العوض هو من جوهر المساقاة لصاحب الأرض
- ٣ - لا يترتب على صاحب حق الانتفاع إلزام بحسين العقار المنتفع به . فبأن حق المساق هو حق عيني وهذا الاعتبار وهو حاصص لجميع الأحكام العامة للحقوق المعنية من ذلك أنه يقتضى قيده في السجل العقاري وهو حاصص لأصول حجز الأول العير منهولة وهو قابل للبيع أو الرهن على وجه التأمين العقاري .

سابقاً - الوعد بالبيع (٢٢٠ - ٢٢٨)

إن قانون الملكية بمادته ٢٢٠ يعرف الوعد بالبيع على الوجه الآتي -

هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيئاً ما لشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص الآخر — انى لا يتعهد حالاً بشراء شيء — بأنه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة .

ولا يتبين من هذا التعريف أن الوعد بالبيع يثأ عنه حق عيني وهذا التعريف هو تعريف عام يشمل الوعد ببيع المقوق وغير المقوق في المقول أن قانون الموحيات والعقود قد نص هو أيضاً على الوعد بالبيع ولم يترتب عليه إلا حقاً شخصياً أما في العقار فإن قانون الملكية قد جعل الوعد بالبيع مقعولاً أشد حتى الموعود بالبيع يعتبر حتماً عيب على العقار الموعود ببيعه . مما يفيد أن العقار الموعود ببيعه غير قابل لنصرف به بصورة تمس بمصلحة الموعود له . فجميع تصرفات المالك بالعقار — من بيع وسواه — لا تؤثر في حقوق الموعود له . إلا أن هذا الحق العيني الناشئ عن الوعد بالبيع يختلف عن أغلب الحقوق العينية الأخرى من حيث أن مدته محدودة ولا يمكن عقده لمدة تتجاوز احدى عشرة سنة . وأما إذا اتفق الطرفان على ما يتجاوز هذه المدة فلا يكون العقد باطلاً بل يقصر مفعله على المدة القانونية فقط .

وقد سهل القانون كثيراً التعامل . الوعد بالبيع وكما أجاز عقدها الوعد لمصلحة شخص معين أجاز أيضاً عقده للأمر بممكن تحويل سند الوعد بحول السبب (الجبر) على عرار تحويل السندات للأمور التجارية إنما على شرط قيد هذا التحويل في امسجل العقاري لتكون اودا تجاه الغير .

وبقسط الوعد بالبيع بالاسباب القانونية العادية ومنها انقضاء مدته والشارل عنه وتعيينه إذ يطلب حق صاحب الوعد إلى حق ملكية عادى .

ناما الحقوق العينية المترتبة على الاتفاق

سعى المارميد القدم للمخلص من بعض أحكام الوعد الصارمة لتمكينوا من النصرف بالموقوف فاستطوا لذلك طرقاً ووسائل شتى طاهرها لا يثنى

مع الأحكام الشرعية شأن ما يسويه حلاً شرعية . فكان من ذلك الاستبدال وكان من ذلك أيضاً أنهم توصلوا بإنشاء حقوق على الأوقاف هي من نوع الحقوق العينية وقد بسوا في ذلك تمهاتاً كثيراً فاحتلقوا تلك المعاملات المسماة بذلك ومرصد وكردار وإيجاريتين ومقاطعة . . الخ

أما الآن فقد سبق لنا القول أن المشتري قد ألغى تلك الحيلة الشرعية ومع لتعامل بها إلا أنه أتى بها اثنين هما الإيجاريتين والمقاطعة .

إن الإيجاريتين والمقاطعة عبارة عن عقد إيجار من حيث الجوهر وكانت الحيلة الشرعية في ذلك أن يقعها مستعملوا هذا العقد وتوابعه في طبيعته على الأوقاف فتخرج عن حقيقته طبيعته أهمها أنه عتري لمستأجر اوقف بالإيجاريتين أو بالمقاطعة حق انتفاع عيني دائم دون حق الانتفاع الشخصي والمؤقت الذي هو شأن عقود الإيجار العادية . ولذلك سميت بالإيجاريتين أو بالمقاطعة بالإيجارة لطويلة تميز ألقاها من الإيجارة العادية المسماة بالإيجارة الواحدة .

أما أحكام الإيجاريتين والمقاطعة فقد نص عليها في المادة ١٨٠ وما يليها حتى المادة ٢٠٣ من قانون الملكية وهذه الأحكام تختلف في نقاط هامة عن الأحكام الشرعية القديمة .

الإيجاريتين :

هي المعاملة الشرعية التي يشأ عنها حو عيني معين على عقار الوقف وهذه المعاملة هي عبارة عن عقد يحرره متولى الوقف بإذن السلطة المختصة بدارل بموجبه لأحد من الناس عن حق استعمال العقار ولا انتفاع به لمدة غير محدودة وذلك مقابل تعهد الشخص المذكور بدفع مبلغ من المال للجهة الوقف وقد حددت المادة ١٨٠ ق . م الأساس الذي يبنى عليه تقدير هذا المبلغ فهو يتضمن أولاً المبلغ من المال المنفق عليه كتمش للحق المتداول عنه وهو يعتبر كبذل لإيجار معجل يضاف إلى ذلك مرتب دائم بمعدل ٣ بالآلاف من قيمة

العقار حسبها هذه الصفة محدودة بالتجديد المتحد أساساً لجباية انصرية العقارية

أما الحقوق المترتبة لصاحب الإيجاريتين فهي جميع حقوق الانتفاع بالعقار بسائر وجوهها فمنع به كالمالك ملكه باستثناء حق انتصرف سائر العقار . تقول المادة ١٨٣ أن لصاحب الإيجاريتين الحق في استعمال العقار واستمتع به كمالك حقيقى تماماً له أن تمتنع به نفسه وإما أن يؤجره وله أن يتصرف بحق الإيجاريتين بمطلق الحرية لا سيما أن ينزع عنه بدل أو دون بدل وأن يرهقه وأن يحرقه تأمياً حله وأن يقيم عليه جميع الحقوق العينية . وحق الإيجاريتين يشمل ما فوق العقار وما تحته ولصاحبه أن يحرق الخمر «ت والسقيب» كالمالك نفسه بحسب الشروط المنصوص عليها من هذا النقص في اللائحة . كما وأن له أن يعرض ويبنى في العقار حسبما يشاء . أما حكم الأعراس والبـ فيها تمنع حكم لأرض أى أن الأعراس والبـ تصح وفقاً إلا أنها تبقى خاضعة لحق صاحب الإيجاريتين في الاستفاد منها شأن حق انتفاعه بالأرض .

وحق الإيجاريتين هو حق دائم لا ينقضى بمدة معينة ولا بوفاة صاحبه فينتقل بالإرث من وارث لآخر كسائر الحقوق العادية ويمكن أن يوصى به كما يوصى بتلك الحقوق . ولكن أحكام الإرث هنا ليس هي أحكام الإرث الشرعية . إذ أن المشرع استفاد من كون حق الإيجاريتين ليس هو حق ملكية ورأى في ذلك مبرراً لاستثنائه من أحكام الشرع فأحصاه لأحكام إرث الأراضى الأميرية كما هي مقررة في قانون سنة ١٩١٢

وثمة تعديل آخر هام أدخله المشرع الحديث على أحكام الإيجاريتين أمكنه عليه طبيعة الحال فالعقار الوقف المرتب عليه حق إيجاريتين يفقد معناه الاساسى إذ أن حق صاحب الإيجاريتين يعلب على الوقف بذاته . ولذلك فإن المادة ١٨١ ق . م نص على أنه يحق لصاحب الإيجاريتين بأن يحرق العقار تماماً عن حكمه وقف ويكون له الخيار بأن يكتسب ملكية لنفسه

وذلك مقابل دفعه ملعاً من المال معادلاً لثلاثين قسط من الأقساط السنوية المترتبة على العقار

قلنا أن حق الإيجاريتين هو حق دائم . هذا هو المبدأ العام إلا أنه ثمة أسباباً تؤدي حتماً إلى روال حق الإيجاريتين إما كنتيجة لبعض الظروف لطارئة وإما لأسباب قانونية معينة . من ذلك :

أولاً وفاة صاحب الإيجاريتين دون وراث

ثانياً عدم قيام صاحب الإيجاريتين بدفع الأقساط المترتبة عليه .

ثالثاً — عدم استعمال العقار مدة عشر سنوات .

فإذا سقط حق الإيجاريتين لسبب من هذه لأسباب يعود العقار وما عليه إلى حكم الوقف الصرف .

المقاطعة

ويسمى قانون المالكه أيضاً الإيجاره الطويلة وفي ذلك التماس لأن عبارة الإيجاره الطويلة لا تعتبر شرعاً نوعاً واحداً من الإيجارات المعقودة لمدة طويلة على الأوقاف ، تشمل جميع تلك الإيجارات فدخل في حكمها الإيجاريتين والمقاطعة معاً مدفوعة للالتزام فسعى لتسميته الثانية ، الإيجاره الطويلة بالمقاطعة ، أو احصراً ، المقاطعة .

وإذا اعتبرنا ظاهر هذه التسمية — المقاطعة — وقاربناها بتسمية الإيجاريتين يبدو لأول وهلة أن عرق بين هذين النوعين من الإيجارة الطويلة على الأوقاف هو عباره أن ملحق الإيجار في النوع الأول هو ملحق معطووع محدد ويتوجب دفعه واحدة بينما أنه في النوع الثاني يتوجب ملحق الإيجار على قسمين أجرة معجلة وأخرى مؤجلة . وإنما في الواقع فلا شيء من ذلك والفرق بين الإيجاريتين والمقاطعة هو فرق ثانوي لا يتعلق بخوهرهما ولا أحكامهما الأصلية كما سنبين ذلك فيما يلي .

أما تعريف المقاطعة انقضى فلا فرق بينه وبين تعريف الإيجاريتين باستثناء معدل الأقساط المؤجلة .

فالمقاطعة هي عقد يكسب صاحبه - بصورة دائمة - حق استعمال عقار موقوف وامتعه بمقابل تأدية ثمنه على أنه يضاف إلى ذلك المبلغ مرتب بمعدل اثنين ونصف بالآلاف من قيمة العقار كما هي محدد في النظم المتخذ أساساً لحماية الضريبة العقارية .

وأحكام المقاطعة لا تخضع كما قلنا من أحكام الإيجارين بوجه الاحمال ولذلك نخصر على ذكر ما يميز به المقاطعة من أحكام خاصة وهي -

١ - أن المرتب السوى المتوجب في المقاطعة يحسب بمعدل اثنين ونصف بالآلاف من قيمة العقار كما سبق ذلك من نفس المنعرج الذي أوردناه - فيما أن هذا المرتب في الإيجارين بمعدل ثلاثة بالآلاف ورجع أن السبب في ذلك هو أن المقاطعة هي مستعينة للأوقاف الشرعية أو المستعلات فيما أن الإيجارين تسع من بسطة أي الأوقاف التي هي داخل المدن والمعدنة بها .

٢ - يسمح من نص المادة ٢٠١ ق م ت في المقاطعة إذا تعرضت أساء أو تعرضت القسمة على الأرض فاقطاع ملزم بتجديده وإلا وبه يسقط من حقه ولا إلزام من هذا النوع في الإيجارين .

٣ - أحد الفرق الأكثر أهمية بين المقاطعة والإيجارين فيسقط محكم الأعراس والساء القسمة في الأرض في المقاطعة نصيح الأعراس والساء ملكاً صرف لصاحب حق المقاطعة ومن نتائج ذلك أنها تورث وفقاً لأحكام الإرث الشرعية وليس وفقاً لأحكام إرث الأراضي الأميرية المعمول بها في الإيجارين .

سقوط حق المقاطعة

يسقط هذا الحق بعدة أسباب :-

- ١ - عدم دفع المرتب السوى مدة ثلاث سنوات
- ٢ - نص المادة ٢٠١ أنه إذا لم يبق في الأرض أثر التملك لألفية الأعراس

فيحفظ حق المقاطعة إن لم يجد المقاطع هذه الأبنية أو الأعراس
بعد أنذار يوجه إليه من متولى الوقف . . .

- ٣ - اجتماع الحقوق في شخص واحد مما يعيد أن حق المقاطعة يسقط
إذا أصبح صاحبه هو نفسه صاحب الاستحقاق في الوقف (مادة ٢٠٢)
٤ - وفاة صاحب المقاطعة دون وارث .

وإذا سقط حق صاحب المقاطعة فعود العمار على حكم الوقف كما كان
قبل العقد . ولكن ثمة مسألة نعتريها هنا وهي : إذا كان لا يزال قائماً
في العقار بناء أو عرس فهل هو أيضاً يعود للوقف ذاته كما يكون الحال
في الإيجارين ؟ . إن في ذلك شبهة لأن عوده الأبنية والأعراس على حكم
الوقف عند انقضاء الإيجارين أمر نسميه طبيعة الحال إذ أن تلك الأبنية
والأعراس هي أصلاً تابعة حكم الوقف أما في المقاطعة فقد سبق لنا القول
أن الأبنية والأعراس تكون ملكاً صرفاً لصاحب المقاطعة مفصلاً عن
الوقف ويستنتج من ذلك مطلقاً أنه إذا سقط حق المقاطعة يقضي اعتبار
الأسسة والأعراس كممتلك لا مستحق له فعود ليس للوقف نفسه بل للدولة
شأن سائر الأمور التي لا مالك لها — عملاً بالقاعدة العامة المعروفة .

الفصل الثاني

الحقوق العينية التابعة أو حقوق التأمين العقارية

أن التعديلات التي أدخلتها القوانين الجديدة على نظام الحقوق العينية التابعة وحقوق التأمين العقاري هي على نوعين

من جهة أن المشرع أخذ مع محافظته على الشكليات القديمة من حقوق التأمين وهما الرهن والبيع نافذة قد حسن في نظامهما فالعقار قسم من أحكامهما القديمة وأدخلها أحكام جديدة ملائمة مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية الحاضرة . ومن جهة أخرى أحدث المشرع صرق جديدة للرهنات العقارية أهمها التأمين خاصة (Hypothèque)

المقطع الأول - الرهن والبيع بالوفاء

إن الرهن والبيع بالوفاء كان في سالف الزمان أهمية عمدة كبرى يدأبها كالأمرين الطبيعيين للوحدتين للتأمين العقاري أما الآن وقد أحدث التأمين المعنى المحصور (Hypothèque) فانهما عمدا القسم الأعظم من تلك الأهمية نظراً لتعوق هذه الطريقة عليهما . وقليل ما يرى أصحاب المصالح يبتغون في معالمتهم إلى البيع بالوفاء أو إلى رهن مفصلين عليهما التأمين

وستكلم عن الرهن والبيع بالوفاء في مقطع واحد لأبهما وإن كانا يختصان عن بعضهما البعض في الأصل والأوصاف الأساسية إلا أن أحكامهما أصبحت - حتى قبل القانون الجديد - متشابهة تشبهاً كبيراً مع ما بعض الفوارق .

أما الرهن فهو الطريقة الأولى الأصلية للتأمين على الديون وقد وضع أساساً لذلك العناية دون سواها وهي من طبيعة حالة . أما البيع بالوفاء فلم يصح

طريقة تأمين إلا بصوره غير مباشرة إذ أن أصله هو بيع حقيق فقول عن ذلك المعصد الطبيعي إلى طريقة تأمين .

تعريف الرهن : (مادة ١٠١)

الرهن عقد يصنع بموجبه المديون عقاراً في يد دائئه أو في يد عدد وبحول الدائن حق حسن العمار إلى أن يدفع له دينه تماماً وإدام يدفع الدين تماماً فللدائن الحق بملاحقة ربح ملكة المديون بالطرق القانونية

تعريف المبيع بالوفاء (مادة ٩١)

هو بيع عقار على شرط أن يكون للنافع في أي وقت كان أو عند انقضاء المهلة إذا كان هالك مهلة متعلق عليها حق استرداد المبيع معادل رد الشئ ولشترى حق استرداد الشئ عند رد المبيع

هذا تعريفاً مسألة أولية وهي معرفة ما إذا كان هذا العقد ينال بمجرد تبادل الإيجاب والقبول ولا يكون تسليم الشئ المرهون إلا تصدياً للالتزام السابق ثبوته أم ما إذا كان هذا التسليم يعتبر كعصر جوهرى لشئ العقد بذاته كما هو الحال في بعض اشترائع العربية تبعاً للتقديم الروماني ؟

معنى هذا السؤال يرى جونا صريحاً فيما يتعلق بالرهن خاصة في نص القانون إذ أن امر مواءم للاشتراعى رقم ٤٦ تاريخ ٢٠ تشرين الأول سنة ١٩٣٢ بين شروط انعقاد الرهن فيقول أن : رهن المالك غير المنقول يعقد بتسليم هذا المالك ، إذا فأن تسليم الشئ المرهون هو شرط من شروط انعقاد الرهن أما في البيع بالوفاء في الأمر شبهة . إذ أن هذا العقد وإن كان يهيد الرهن فعلاً إلا أنه لا يخرج من حيث جوهره عن كونه عقد بيع والمعلوم أن البيع هو عقد رصا يتم بمجرد الإيجاب والقبول .

إلا أنه مهما يكن من أمر — إن كان تسليم الشئ المرهون أم المبيع

شرطا لا انعقاد العقد أو الزامنا ناشئا عن العقد كلا الحالتين وأن الرهن والبيع بالوفاء يستلزمان تحلى صاحب المال عنه وتسلمه ليد المرتهن أو المشتري .
عما يقصد على هذين العقدين إلى حد بعد ما فاعبها . فإد رهن أو باع شخص ماله تأمأ لدين معين فلا يعود بإمكانه أن يستقدمه مجددا ليرهنه بأمرها على دين آخر فتعقد على هذه الصورة جمع المنفعة إلى ترجى من العقار دفعة واحدة وهو كالت قبعة هذا العقار فوق كثيرا قيمة الدين الأول .

فما أن الرهن والبيع بالوفاء ترتب عليهما تسليم المال إلى المرتهن أو المشتري ومن المعلوم أن حكم هذا التسليم يختلف فى الرهن عما هو فى البيع بالوفاء فالرهن لا يوجب إلّا تسليم حيزه المال مع بقاء ملكته ثابتة سراهن يبدأ أن السع الوفاء من حكمه نقل ملكه المسع بدته للمشتري شأنه فى ذلك شأن البيع العادى .

إلا أن هذا المرق ولئن كان كثيرا من حيث المبدأ إلا أنه لا يترتب عليه منح عملة كبيرة إذ أن المدين أحديد نص على أن المشتري بالوفاء لا يملك حق التصرف فى مشربه وكل ما فى الأمر أن العقار المسع وفاء يبقى محموسا لشارى حتى ووه الدين كخمس المرهون فى يد المرتهن

ونمة صرر آخر يلحق بالمدين من جراء تسليم العقار إلى المرتهن أو المشتري إذ أنه يحرم من الاستفادة من ملكه . مع أن العاية من الرهن والبيع بالوفاء ليس هو إلا تأمين لدائن على دينه . لذلك فإنه يمكن للتعاقدين أن يباحثيا تلك النتيجة ولهما أن يتفقا على أن يبقى العقار فى يد المدين على صورة الإيجارة إذ يعتبران الراهن أم المشتري وفاء بعد أن تسليما العقار عاد وأجره أو أعاره من مدينونه وهذا النوع من التعاقد يسمى البيع بالاستغلال .

أما الحقوق والموجبات الناتجة عن الرهن والبيع بالوفاء فهى معروفة كفاية ولا حاجة لإطالة البحث فيها .

فالدائن يكتب حق حسن العقار - حسن الملكية في حالة البيع وحسن الحيازة في حالة الرهن - وذلك حتى دفع كامل دينه . وهذا الجبس إما أن يكون رهنا عندما يبيع العقار في يد المدين على سبيل لإيجاره أم الإعارة وإما أن يكون فعليا عندما سلم العقار ليد المرتهن أو المشتري أما إذا تم التسليم الفعلي فإنه يكون للراهن أو المشتري حق استعمال العقار دون عوض ولا يجوز به استغلاله لنفسه بكل ما ينتجه العقار يكون ملكا للمدين بقصد الدائن تبع لحق حصة العقار وتزول قيمته من مبلغ الدين .

ومن حقوق الدائن الأساسية حقها في بيع العقار عند عدم دفع الاستحقاق واستوفى دينه من الثمن . وكل اتفاق يسمح للدائن الحق بملك العقار حكما عند عدم الوفاء يعتبر باطلا (مادة ١٠٧)

ولا يجوز للدائن أن يباشر بيع هو نفسه بل يلزمه لذلك الاستئصال على حكم قضائي . هو المادة ١٠١ ههـ. الأخرى إذ لم يدفع الدين والدائن الحق بملاحقة بيع ملكه مدينه بالطرق القانونية .

وهذه المادة تنطبق أيضا على البيع بالوفاء مع ما في ذلك من إغارة من الوحدة النظرية لأن البيع بالوفاء يحمل المشتري لدائن ماسكا للعقار مع حق المائع باسترداده إذا دفع الدين . وإذا لم يدفع الدين يرول المائع بمصاد حكم البيع عندما ويثبت لشترى في مشترائه .

ولكن المشتري لم يوقف عند هذه الاعتبارات النظرية وفي ذلك دليل جديد على صحة بيع الوفاء الحقيقية فرغم أن ظاهره هو بيع كامل للملكية فهو لا يقصد إلا معنى الرهن والتأمين على الدين فقط فيعامل كالرهن أي أنه إذا لم يوف الدين فلا تصح المشتري وفاء مالكا للعقار بل يلزمه بيع العقار حسب الأصول القانونية إن يرهيب شرائه ولا يكون لمشتري وفاء إلا الحق باستيفاء دينه من الثمن .

وأن الأصول القانونية المنسقة في بيع العقار المرهون أو المباع وفاء عند

عدم تأدية الدين هي الأصول المخصوص عليها في باب التأمين

وحق الرهن والبيع الوفاء يبقى لكونه حقا عيبا — لاحقا
بالعقار مهما تبدلت الأيدي عليه ومهما ترتب عليه من الخسائر الأخرى
فلا تؤثر فيه السة .

وأما فيما يتعلق بحق الأفضلية الذي هو أيضاً من طبيعة كل حق عيني
فيه مما يستلقت النظر أنه غير مخصوص عليه في القانون الأساسي . فهو
يعني ذلك أن المشرع اللسان لا يهر للرتب أو لشئى وراء حق الأفضلية
متبعاً لذلك رأى بعض العلماء ؟ كلا وإن الاحتياط لم يأخذ بهذا الرأى وهو
استقر — وفقاً لما كان عليه الحال في الأحكام الشرعية القديمة كما هي
مذكورة في لمادتين ٧٢٩ و ٧٤٩ من مجلة الأحكام العدلية على أن
لرهن أو المشتري وراء حق الأفضلية لاسبابه دسه كاملاً قبل كل دائر
سواه لا تأمين له سابق تاريخه لبيع الرهن أو البيع

أما الموجبات المرسدة على المرتهن والمشتري وراء فهي الموجبات العامة
المعلومة من عادة العقار عند وده الدين كاملاً ومن يحتفظه من العقار مادام
أه في يده فسوجب عليه القيام بجميع الترميمات التي ينتسبها حابه العقار
على أن تعود بمقتضى المديون . وإذا هلك العقار أو تعطل فالمشترى
في ذلك تكون على الراهن أو المشتري صاحب اليد ما عدا حالة الهداك
قضاء وقدرا .

المقطع الثاني — حق التأمين (Hypothèque) (١٢٠ — ١٥١ ق م)

أولاً : صفات التأمين العامة وأنواعه :

إن هذا الحق انعبي حق يحدث في الاشتراخ العقارى الجديد لم يكن
موجوداً في لقوانين العثمانية السابقة فكانوا يستعصون عنه بوسائل التأمين
الأخرى المختلفة من رهن أو بيع بالوفاء (أو ذرائع بالوفاء للأرضى

"الأمرية" . وعندما أُدخل المشترع الحديث التأمين بالمعنى المحصور تنبى
 مع أحكام التأمين العادية كما هي مقرره في أغلب شرائع الأخرى ولذلك
 فبالاستقصر في سائر أحكام التأمين في القانون السابق على إحصاحات
 موجزة كل الإيجاز .

التأمين هو حق عيني عماري موضوع للتأمين على الدين يحول صاحبه
 حق التبج والأفضلية .

١ - الأموال القابلة للتأمين

إن جمع الحقوق العينية لأصلية هي قابلة للتأمين - الملكة والصرف
 حق الانتفاع - حق الأيجار بين والمقاطعة - حق لسطحية - حق المساقاة .
 وكل حصة شائعة في عقار قابلة للتأمين . ونص المادة ١٢٢ في م أن
 التأمين الذي يعقده لشريك في عقار شائع بدو - إذن من شركائه يحول بعد
 القسمة على الحصة التي تخرج في نصيبه .

ويشمل التأمين العقار بذاته وتوابعه وهذه التوابع هي العمارات
 بالخصيص اللاحقة للعقار مادام أنها غير مفصلة عنه ثمار الأرض
 ومسوحاتها مادامت غير مفصلة عنها وكذلك جميع التحسينات والريادات
 الحاصلة في العقار من عرس وباء وسواء أكانت هذه التحسينات أو
 الريادات من قبل الإنسان أو من قبل الطبيعة وسواء أكانت من قبل
 المديون صاحب العقار الأصلي أو من قبل صاحب البد المتصل إليه العقار .

لكه يحق لصاحب البد هذا أن يطلب بالفعات التي يكون ألقبها
 بصيانة العقار والاعتناء به وأهم ميراث حق التأمين هي ثلاثة :

١ - هو حق تعي بالنسبة للدين المؤمن عنه وبالنسبة للعقار موضوع
 التأمين فاعساره تعي بالنسبة إلى الدين فإنه يسقط سقوطه وأما
 كونه تعي بالنسبة إلى العقار فإنه لا يحول صاحب التأمين حق

لصرف بالعقار بصورة مباشرة كما هي حال أصحاب الحقوق العينية الأخرى فالتأمين مأمور إلا بمشبهه بتجر ملكة العقار .

٢ - خصوصية التأمين

لا يجوز إعطاء تأمين إلا على دين معين وإذا تعددت الديون فيه يتوجب أن تكون معبومة ومعه أما التأمين على مجموعة ديون بأن تعصى الشخص تأميناً على جميع الديون التي سوف تنسب عليه في المستقبل أو في مدة معلومة وذلك عبر حائر — ولا يجوز من جهة أخرى أن تعقد التأمين على مجموعة عقارات بل على عقار واحد أو عقارات معينة كل واحد بداته . وهذه القاعدة هي أيضاً من مستندات نظام التجارى إذ أن الحق العيني على العقار لا يكون له مقبول إلا إذا كان مقصداً على شخصية ذلك العقار خاصة .

٣ - التأمين غير قابل التجزئة فسي بكامله ثانياً على جميع المقررات المخصصة له وعلى كل جزء منها مادام أن التمس لم يدفع تمامه

أنواع التأمين

هما التأمين الرضائي والتأمين الجبرى .

التأمين الرضائي

المتفق على اتعاق بين الدائر والتأمين . وهذا التأمين هو على ثلاثة أشكال أولاً التأمين المعقود للأمر (ماده ١٤٣ - ١٤٤) بجور تخويله مع الدائر المؤمن عليه حواله بسيطة شأن سائر السدات للأمر . ولكن ثمة شرط شكلى واحد لهذه الحواله فالقانون يوجب أن يكون إقصاء التحيل مصادفاً عليه رتيباً . وإن أحكام حواله التأمين هي نفس الأحكام الجارية على حواله السدات للأمر الأخرى فيما عدا هذه واحدة وهي أن تجرى ضد التأمين غير مسؤولين بالتصميم والتكافل .

والشكل الثاني هو التأمين العادي الخالي من عبارة الخبر و المعقود باسم الدائن شخصيا ولا يجوز تحويله إلا برضا المديون

ولا تعرف القانون اللبناني للتأمين ، لحامله ، هذا يستثناء لتأمين المؤممة به سندات الشركات التي هي نفسها من نوع السندات لحامله والمخصوص عليها في القرار ٧٧ تاريخ ٢٦ أيار ١٩٢٣ .

والشكل الثالث من التأمين الرضائي هو ما يسمى به التأمين المؤجل (*ypothèque affectée*) . أما قانون الملكية فيه محصص مقطعا لهذا النوع من التأمين كونه نوع قائم بذاته ولكنه بالحققة ليس إلا شكلا من أشكال التأمين الرضائي . فما هو إذن التأمين المؤجل ؟ . من المعلوم أن التأمين ، شأن كل حق عيني ، لا يترتب عليه معمول إلا إذا قد في السجل العقاري وبعبارة أوضح وأحسن لا يترتب معمول ما عني تأمين معقود على عقار إلا على شرط قد في الصيغة لعنة المحصص بالعقار المذكور . ومن المعلوم أيضاً أن قود السجل العقاري جميعها هي عليه لكل شخص الحق بالاطلاع عليها فمع كل ما في ذلك من منفعة للصيغة العامة فإن هذه العنسية تضر بمصلحة صاحب العقار وبصيته المالي لأن قيد التأمين يبي صدها للمعلن بعد شطه على أثر وفاة الدائن . ومن الطبيعي أن أصحاب الأعمال من تجار وصيرفة وسواهم يؤثرون أن لا يطن معلوم عند لكافة أنهم كانوا وحدوا بحالة مالية أرعمتهم على رهن عقاراتهم .

فهذه الاعتبارات حملت المشرع على اتخاذ طريقة من شأنها التوفيق بين أحد بين مصلحة الدائن ومصلحة المديون والمصلحة العامة وهذه الطريقة هي طريقة التأمين المؤجل . أما الديون الخائر التأمين عليها بصور ، التأمين المؤجل فهي الديون الناتجة عن فرص أو عن فتح اعتماد لأجل قصير . وأصول هذا التأمين وأحكامه هي الآتية

بعد تحرير سند الدين والتأمين على الشكل العادي تسم نسخة الاصلية أو صورة منها مع سند ملكية العقار إلى الدائن فيعمد الدائن المذكور

إلى أيديهم هذين المستنديين لدى أمين السجل العقارى وبوقت نفسه يقدم له معروفاً يحظر فيه عليه قيد أى حق عيني آخر يمس بحقه . عندئذ يقيّد هذا الطلب في السجل الوصى وفي صحيفة العقار قدام مؤتمن دون أن يذكر شيء من ذلك على سند الملكية بداته . أما معقول هذا الطلب فإن مدته لا تتجاوز السبعين يوماً . فإذا حدث أن تقدم في هذه المدة شخص ثالث طالبا قيد حق عيني على العقار فإن أمين السجل العقارى قبل إحاطة هذا الطلب بدار إلى قدام أمين السجل كان صلب قبده سابق ويكون تاريخ هذا العهد ذات التاريخ الذى كان تقدم به الطلب أولاً .

وأما إذا انقضت مدة السبعين يوماً دون أن يتقدم شخص ثالث بطلب قيد حقه فتتوجب على الدائن إما أن يسحب طلبه وإما أن يطلب قفده هائب . فالأمين المؤخر هو إداراً التأمين الذى سبق معقوله محفوفاً مدة سبعين يوماً على الأقل دون أن يكون مهبطاً في السجل العقارى . فإذا سار قبده من ثم فيقلب إلى تأمين رضائي عادي .

ولا يحق ما لهذه الطريقة في تأخير قيد التأمين من فوائد من جهة يحبط التأمين المؤجل لدائن جميع حقوقه إلا أنه إذا لم يدع به دية فإن حقه بالتأمين يرجع معقوله لتاريخ تقديم الطلب . ومن جهة أخرى فإن المدين أيضاً تكون مصالحه محفوطة لاستعمل إذا أنه إذا دوع الدين فلا يكون من أثر للتأمين على السجل العقارى

التأمين الجبرى : (Hypothèque forcée)

التأمين الجبرى هو التأمين الناشئ عن أحكام القانون والمتوجب قبده

التأمين الجبرى (Hypothèque farceel)

التأمين الجبرى هو التأمين الناشئ عن أحكام القانون والمتوجب قبده جداً على صاحب العقار . والتأمين الجبرى هو غير التأمين القانونى

(hypothèque egale) لأنه يحتاج إلى قيد ولا تحدث مفاعيله حكماً بقوة القانون وحده. وفصلاً عن ذلك فإن هذا القيد لا يحصل إلا بموافقة السلطة أى المحكم كما هو مبين في أحكام كل نوع من أنواع التأمين الجبرى. فطلب صاحب هذا التأمين لا يكفي سادته لأجراء القيد بل يقتضى له قرار يشتهه وبإسم على هذا القرار ووفقاً لمدرجانه يصير قيد التأمين.

والتأمينات الجبرية كلها، تأمينات خصوصية فمهما كثرت الديون المؤمن عليها ومهم كثر العقارات المخصصة للتأمين فيه يلزم تعيين هذه العقارات وتلك الديون - حسب أصول فصلها فيما بعد.

وعلى كل حال التأمينات الجبرية لا يحجور عقدها إلا باسم دائم مدائه فلا يمكن عقدها إلا باسم

أنواع التأمينات الجبرية

يوجد خمس فئات من التأمينات الجبرية وهى .

١ - تأمين القاصرين والمحجور عليهم على عقارات أو صانهم للديون التى تسحق على هؤلاء الأوصياء بذمة أعمال وصاياهم . أما تعيين العقارات المخصصة لهذا التأمين وشروطه فمفوض إلى الفصل فى ذلك جميعه للسلطة المختصة قانوناً فى مسائل الوصاية ولا تعين هذه السلطة للتأمين على حقوق القاصر إلا المقدار والعدد الكافى من العقارات لهذا الغرض . أما إذا رأت السلطة المذكورة وجوب رهن جميع عقارات الوصى فى هذه الحال أيضاً لا يكون التأمين عاماً بل يتوجب تعيين كل عقار من عقارات الوصى على حدة ووضع إشارة التأمين عليه

وأما فيما يتعلق بخصوصية الدين المؤمن فإن هذه القاعدة يصعب تطبيقها على تأمين القاصرين والمحجورين لأن هذه الديون لا يمكن تعيينها على تحقيق إلا عند انقضاء وطبيعة الوصى عند المحاسة ولذلك فإن تعيين

ما يمكن أن يتوجب من الدين على الوصى عند مباشرته وطفته لا يكون إلا تعييناً مؤقتاً وعلى التقريب .

٢ - تأمين الزوجة على عقارات زوجها

إن حقوق الزوجة المالية على زوجها تعين بحسب قانون الطائفة التي ينسب لها الزوجان أو قانون الدولة التي ينسب إليها إذا كانا أحديين وتذكر من هذه الحقوق على سبيل المثال الدوطة التي يكون نسبها الزوج ويتوجب عليه إعادتها إذا فسخ الزواج أو طلق واسمها بصات التي يمكن أن ترتب بدمته نحو زوجته . وتنص المادة ١٣٤ و ١٣٥ م أن العمدت الواجب تأمينها لمصلحة المرأة المهر وجه وشراء هذا التأمين يمكن تعييدها نص صريح في عقد الزواج المحرر أمام السلطات ذات الصلاحية . وإذا لم يحرر عقد زواج أو إذا كان العقد حلواً من ليايات للارمة لتقرر التأمين الاجارى فإن محكمة مح إومة الطرفين تقرر .

٣ - التأمين المنقح للدولة

تنص المادة ١٣١ و ١٣٢ م فقرة ٣ أ للدولة والإدارات العامة ولبلديات تأميناً جبرياً على عمارات المواطنين المحسين وأرب للدولة خاصة تأميناً إجبارياً على عمارات مديونيهما وجه الاحمال . وهذا التأمين الاجارى في كل من هاتين الحالتين يختلف عن الامتار المنصوص عليه في المادة ١١٦ تأميناً لبعض من الديون المسحقة للدولة . فإذا كان للدولة ثمة دين من هذا النوع فيكون مؤمناً بالامبار وليس بالتأمين الاجارى .

أما أصول تقرير التأمين الاجارى المنقح على المحسين ومديون الدولة فهي أصول تختلف عن الأصول العادية وهي مستثة عن مبادئ الحق العام الإدارى . فتقرير التأمين المذكور لا يكون باتفاق بين الطرفين أو بقرار قضائى من أنه يفرص فرصاً قراء من وزير المالية أو من يقوم

مقامه يعين بموجبه العقارات الخاصة للتأمين والتأمين المؤمن عليها والشروط الأخرى .

٤ - تأمين البائع والمبادل والمقاسم

أما الدون المؤمن عليها بالتأمين الاحدى فهي -

أ - في البيع دين ثمن . أما ما يمكن أن يكون من ديون أخرى ملحقه بالثمن فلا يصح عسها الدون ثمن . وهي مآته فيها نظر .

ب - فيما يخص بالمادة بالتأمين يكون محله إذا كان وجد فرق بين قيمة كل من عقارين لمادتين . فيسحق حينئذ لصاحب العقار الأدنى قيمة مبلغ تعويض عن الفرق المذكور . وهذا المبلغ يكون مؤمناً عليه تأمين اجبارى على عقار الفريق الآخر .

ج - فيما يخص بالمادة فإن اتأمن محله فيما إذا كان وجد فرق بين حصص المقاسمين . فيسحق لصاحب الحصة الأدنى قيمة مبلغ من المال بمقدار قيمة هذا الفرق . ويكون هذا المبلغ مؤمناً عليه تأمين حبرى على العقار الذى يكون حر - نصيب صاحب الحصة الكبرى

ورداً لم يقع الطرفين على هذا التأمين ائخرى فيسعى لشؤنه الاستحصال على حكم من المحكمة .

٥ - تأمين رضى التركة والموصى لهم

اتفهم جداً أحكام هذا النوع الجديد من التأمين يسعى لنا أن نعد إلى ذاك كرت بعضاً من أحكام نظام الإرث ولا سيما القاعدة الشرعة المشهورة القائلة أن لا يرث قبل وفاة الدين . من مضمون هذه القاعدة أن أموال التركة ومنها العقارات ملك المتوفى لا تنتقل إلى الوارث مادام أن الدينون العالقة بصفة المورث والوصايا التى أوصى بها لم يصر وفاؤها . وإذا

حدث أن تصرف الوارث بمال من أموال التركة مالمع أو الهبة مثلاً فإن المشتري أو الموهوب له يبقى معرضاً لخصومه دئى التركة والموصى لهم . وسواء فى ذلك أكان الوارث والمشتري والموهوب له حسي السة أى جاهلين وجود ديون على التركة ووصايا أم غير حسي البه .

فهناك إذا مصالح متعارضة استرعت نظر المشتري فسمى هذه للتوفى بينها بقدر الإمكان . من ذلك أنه قرر مبدأ فرز التركات (*Lepartition des patrimoines*) ووضع لذلك الأصول الآتية .

إن عقارات التركة وأموال الوارث هى مدنياً مفصولة عن بعضها البعض عملاً بالقاعدة الشريعة أن لا إرث فى إرث ولها لدين .

إنما لا يمكن للدائنين والموصى لهم أن يبدعوا بأحكام هذه القاعدة إلا إذا بادروا ببيع حقهم بذلك فى السجل العقارى على صفحة كل عقار من عقارات التركة .

وهذا القيد هو احداً أى أنه لا يمكن للورثة أن يعارضوا فى إجراءاته . ولكنه مشروط بمهنة معينة إذ يزم اجراءه فى مدة ستة أشهر من تاريخ الوفاة .

فإذا حصل هذا القيد بحسب شروطه يكون لدائنى التركة والموصى لهم أن يلاحقوا استيفاء ديونهم والتفيد على أموال التركة دون أن يحشوا مراحة دائنى المورث الشحيين

الأصول

إن أصول قيد التأمين الجبرى الذى نحن بصدده تختلف قليلاً عن أصول قيد التأمينات الجبرية الأخرى فإذا لم يحصل اتفاق بين الطرفين على إجراء القيد لابد من مراعاة المحاكم المدنية للاستحصال على قرار بذلك . وتجدر الملاحظة هنا أن القانون لا يوجب على جميع المستحقين بأن يتقدموا بطلب

لقيد . فطلب واحد منهم بعد جميع المستحقين الآخرين .

ويجوز لمعول التأمين منذ تاريخ قدمه فعلا في السجل العقاري نوع
أن دائر التركة والموصى لهم لا يحق لهم التدرع بقاعدة « لا ارث قبل وفاة
الدين » فيما يتعلق بأعمال التصرف التي يكون باشره الورثة قبل حصول
يد التأمين .

إلا أنه يحق لأصحاب المصلحة من دائنين وموصى لهم أن يبادروا
إلى إجراء قيد احتياطي انتظارا لتقديمهم الطلب إلى المحكمة وصدور قرار بها
فيكون معول هذا القيد أن كل عمل تصرف باشره للورثة يبقى معوله
موقوفا على ما سيكون من أمر التأمين الاجباري فإذا صدقت المحكمة
على طلب قيد هذا التأمين فيرجع معول هذا القرار إلى تاريخ القيد الاحتياطي
وتلغى جميع أعمال التصرف التي يكون أحررها الورثة .

٦ - التأمين الناشئ عن الأضرار الفضائية

لم يرد ذكر هذا النوع من التأمين في قانون الملكية بل في قانون
المحاكمات المدنية الجديد المطلق في لبنان منذ تشريع الأول سنة ١٩٣٤
(مادة ٤٥٣ - ٤٥٧) .

وملخص أحكام هذه المواد هو أن كل من استحصل على قرار مبرم
يتضمن الحكم له بمبلغ من المال أو وجوب إجراء عمل له الحق بقيد تأمين
جبري على عقارات المحكوم عليه تفدا لهذا الحكم . فيتقدم المحكوم له
بطلب القيد إلى دائرة الإجراء . ولرئيس هذه الدائرة حق واسع بالتقدير
فهو يعين ما يجب أن تشمل التأمين من عقارات المحكوم عليه بحسب قيمة
هذه العقارات بالنسبة إلى مبلغ الدين وتوابعه . وقرار رئيس دائرة الإجراء
هو قابل للاستئناف .

ثانياً - مفاهيم التأمين

إن مفاهيم التأمين فى القانون الملبس هى بوجه الاحمال المفعل العادى التى تقرها سائر الشرائع الحديثة .

إن التأمين - وهذه هى ميرته الأصلية باندسه إلى سائر طرق تأمين الأخرى كالزهر ولسع بالوفاء - لا يجرى الدائر من ملكيه للمقر ولا من حاربه والاندفاع به لحفوفه تنى على حالتها الساعه للتأمين مع حفظ حقوق صاحب هذا تأمين . وهذه الحقوق تقتصر على حق الأفضلية وحق التمتع

(١) حق الأفضلية أى حق الدائر صاحب التأمين باستيفاء دسه كاملاً دون سائر الدائنين .

أما فيما يخص الدائنين العاديين فحق الأفضلية هو حق مطلق تحاهم سواء أكان تاريخ دينهم لاحقاً أم سابق لدين صاحب التأمين .

وأما فيما يخص بوجود أكثر من صاحب تأمين واحد فإن حق الأفضلية تنى أن صاحب كل تأمين يحصل على من كان لاحقاً به تاريخاً من أصحاب التأمين الآخرين وفقاً للقاعدة المشهورة : الأسبق تاريخاً هو الأقوى حقاً) أى هى من مراتب جمع الحقوق لمصلحة مختلف أنواعها .

أما تاريخ التأمين لمعتبر قانوناً فليس هو تاريخ العقد الذى يكون شأ عنه الدين بل التاريخ الذى يحصل فيه قيد التأمين فى السجل العقارى أو بالأحرى التاريخ الذى يكون تقدم فيه للدائر بطلب هذا القيد وأن الحكمة من هذه القاعدة هى أنه لو كان حق صاحب التأمين معلناً على قبده المعلن فى السجل فإنه يصح تحت رخصة موطن السجل معرضاً لاهمالهم أو سوء تصرفهم فيقدمون قيداً على قيد أو يتأخرون فى إحراء التسجيل فصح بذلك المجال للبديون بأن يتصرف بعقاره .

وإذا قدم أكثر من طلب قيد فى اليوم الواحد فإن حق الأولوية يعين بالنسبة للساعة التى يكون تقدم كل من هذه الطلبات وإذا حدث

أن تقدم طلبان أو أكثر في آن واحد فلا يعود من حق أفصلية بينها
ويعاملون كأهم كلهم من درجة واحدة .

ب - أما حق التسع الذي يترتب على التأمين فيدكره القانون في عدة
نصوص منها المادة ١٢٠ و ١٤٥ ق ٠ م فهو من ميزات التأمين الأصلية
شأنه في ذلك شأن سائر الحقوق العينية

إلا أن حق التسع في التأمين مقصور على اعباء المقصودة منه فلا يجمع
المالك المديون من التصرف بعقاره بمختلف الطرق التسع والهبة وما سوى
ذلك من مختلف أعمال التصرف وإن كل ما في الأمر هو أن هذه الأعمال
لا يكون لها معمول نجه صاحب التأمين . وأما بعد داتها فيها تبقى قائمة
بموج أنه إذا ران حق التأمين فإنها تعود إلى أصل معمولها ولذلك فإنه
يمكن القول أن حق التسع في التأمين ما هو إلا مظهر من مظاهر حق الأفصلية
بالنسبة إلى كل شخص اكتسب حقاً عينياً على العقار .

أما تصد حق انتفع فشأنه شأن تصد التأمين بوجه المديون بالذات
فبعد استحقاق الدين يادر الدائن تصد التأمين لطلب بيع العقار وفقاً
للأصول المعنية قانوناً كما لو كان العقار بائناً بيد المديون الأصلي (مادة ٧٢٠
وما يليها مما كانت مدنية) .

وللشخص الثالث صاحب اليد الحق بأن يوقف معمول هذه المعاملة بأن
يدفع للدائن صاحب التأمين مبلغ دينه . والقانون يعطيه أيضاً الحق بأن يحجز
العقار من حق التأمين حتى قبل كل معاملة تصد وملاحقة وحتى قبل
استحقاق الدين فعرض على الدائن إبقاء دينه مع بوائعه وهو الله موقوف
التأمين عن العمار (١٤٦ و ١٤٧ ق م)

أما معاملة تصفية الحقوق (purge des droits) أي تلك المعاملة التي
تجبر لم اتصل إليه العقار بأمر ينخلص حتى قبل كل مطالبة من جميع
التأمينات دفعة واحدة بأدائه ثمن العقار فهي مدنياً مسألة فيها خلاف وقد
أثارت انتقادات كثيرة . وأن أغلبية البلاد التي اعتنقت نظام السجل العقاري

قد مدت هذه المعاملة وهذا هو شأن القانون السابق بخلاف القانون المصرى الذى يصير على المعاملة المذكورة فى الماده ١٠٦٤ وما يلها من القانون المدون

ثالث : طرق انتقال التأمين وأسباب انقضاءه :

ينقل التأمين بين الاحياء بطرق ثلاث

(١) ينتقل بصورة تنعنه بانتقال الدين المؤمن عليه من الدائن الاصلى إلى مواء (مادة ٢٨٥ من قانون الموحيات والعقود) .

ولكن شروط انتقال التأمين الشكليه تختلف عن شروط انتقال الدين بداته . فبما أن انتقال الدين لا يقتضى به إلا تراضى الطرفين مع إطلاع المديون إلى المدين فإن انتقال الدين مع التأمين لا يتم إلا على شرط قبول المديون الصريح وقد هذا الانتقال فى السجل العقارى (ماده ٤٣ - ١٤١ من قانون الموحيات والعقود) وهذا باستثناء ما إذا كان سبب لتأمين محرراً للأمر .

(ب) ويتم انتقال التأمين عند ما يدفع لشخص اشترى المصل إليه لعقار الدين المنوجب للدائن صاحب حق التأمين ففهوم هو مقام هذا الدائن (مادة ٣١٢ من قانون الموحيات والعقود) .

(ج) التنازل للغير عن التأمين لوحده مفصلاً عن الدين

انقضاء التأمين :

يسقط التأمين بالاسباب العادية المعروفة فى جميع الشرائع فيسقط التأمين عادة بسقوط الدين وتنعاً له ويسقط التأمين بصورة أصلية إذا تنازل عنه الدائن دون أن يتنازل عن الدين بداته .

وفى جميع هذه الاحوال لا تصح معاين السقوط تامة إلا شطط فيد التأمين من السجل العقارى .

المقطع الثالث - الامتيازات العقارية

من المعلوم أن حق الامتياز لا يختلف في جوهره وفي مفاعله عن حق التأمين فهو كالتأمين حق عيني مترتب على عتار تأمناً لدين مع بقاء المقر في يد المدين لا يختلف عنه إلا من وجوه ثانوية من حيث سنده إذ أن الامتيازات هي موضوعة تأمناً على ديون ذات صفة معينة كديون الخزينة دون سواها بينما أن للتأمين يستعمل للتأمين على أي نوع كان من الديون - ثانياً - لا امتيازات إلا الامتيازات المصوهر عليها في عقود لبعض الديون التي عيهم بينما أن أغلب التأمينات مصدرها إرادة الأفراد المتعاقدين - ثالثاً - إن الامتيازات تقدم حكماً على التأمينات عند التراحم

إن القانون للساق لا يتعرف إلا إلى نوع واحد من الامتيازات وهي الامتيازات احاصه ولا وجود فيه للامتيازات العامة أي الامتيازات المترتبة على مجموع أملاك المدينون العقارية .

والامتيازات الخاصة هي صحتها صفة استثنائية للقانون تعدد الديون التي تتعلق بها تلك الامتيازات على وجه احصر لنوع أنه لا يمكن اتوسع بها . وهذه الديون هي أولاً الديون الآتية المذكورة في المادة ١١٨ ق . م .
١ . الدين المحدد بالمادة ٤٤ من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ أذار سنة ١٩٢٦ أي جميع الرسوم والعقوبات المترتبة للحرية نتيجة أعمال التحديد والمسح وما شابه

٢ . العقبات القصائية الناشئة عن بيع العتار وتوزيع ثمنه

٣ . رسوم الانتقال والغرامات التي تفرص على البياد الكادة

المتعلقة بشحن البيع

وأما بحال لقارىء المادة ١١٨ المذكورة أنه ما عدا هذه الامتيازات اثلاثة لا يوجد امتيازات أخرى البتة إذ أن الفقرة الأولى من تلك المادة نص على أن الديون الممتازة ثلاثة لا غير .. ولكن الواقع هو أنه ثمة بصعة

مواد قانونية مختلفة تنص على ديون عتارة أخرى . وبذكر من ذلك المادة ٩٧٦ من قانون الموجبات والعقود المتعلقة لعقد الصهان وعلى تنص على أن للضامن حق امبار الشئ المضمون لاستيحاء دين القسط المتوجب له وإذا تراحت هذه الامتيازات فكيف يكون الترتيب بينها وهل من حق أولوية للواحد بالنسبة لغيره ؟

إن المادة ١١٨ ق . م لم تنص على شئ صريح من هذا القيل وكل ما فى الأمر هو أن المادة المذكورة تعدد الامتيازات الثلاثة أوأحد تلو الآخر فهل يجب أن يستنسخ من ذلك أن الترتيب المذكور يعيد معنى الأولوية وأن كل امبار له حق أولوية على ما هو مذكور بعده ؟ . هذا فيما يختص فى الامبارات المذكورة فى قانون الملكية . أما امبار الضامن فقد ورد بشأنه نص صريح فى نفس المادة ٩٧٦ من قانون الموجبات والعقود إذ تقول أن هذا الامتياز يلى فى الترتيب امبار المصريف القضائية .

فقط أنه يستنسخ من ذلك بصورة غير مباشرة الترتيب الوارد فى المادة ١١٨ يجب أن يعمل به فى حق جميع الامتيازات وأن لكل امتياز حق أولوية بالنسبة للامتياز المذكور بعده .

إن الامتيازات التى ذكرناها بأعصارها امبارات قانونية لا تنسج إلى التسجيل وقد نصت على ذلك المادة ١٩ ق . م .

ويترب للامتار أولاً حق الأفضلية بالنسبة لباقي الديون من ديون عادية وديون مؤمن عليها .

أما حق انتع أى حق صاحب الدين على العقار تجاه أى من كان فى يده هذا العقار فمسألة فيها خلاف .

ذلك أن الامتياز غير حاصع للقيدي السجل العقارى فكيف يمكن الادعاء به تجاه صاحب البد الأجنبى إذ من المعلوم أنه لا يمكن الادعاء بالحقوق العيبة تجاه الغير إلا إذا كانت مسجلة ؟ وبما يستلتم النظر من هذا القيل هو أن المادة ١١٧ ق . م . فيما هى تذكر حق الأفضلية المتعلق بالامتياز

فإنها تهمل ذكر حق التنع . فهل يستنتج من جميع ذلك أن لاحق تنع
للإمتياز ؟ هذا مما لا نطأ لأن استنتاجا كهذا يتناقى مع طسعة حق الإمتياز
وهو حق عيني وكل حق عيني يترتب عليه حكما حق التنع . وإذا كان القانون
أعني الإمتياز من معاملة التسجيل فإنه يكون من السافه أن يفترض
أن المشرع لدى وضع هذه قاعدة لمصلحة أصحاب الديون المصاره رتب
عليها حكما محافاً تلك المصلحة .

إن سكوت المشرع عن ذكر حق التنع في تعريف الإمتياز لا يهدد
ضرورة إنكار هذا الحق فالمادة ١٢٠ و م مثلاً في تعريفها حق التأمين
لا تذكر حق الأفضلة المتعلقة به مع أن هذا الحق ثابت فلا أدنى ريب .

الفصل الثالث

كيفية اكتساب الحقوق العينية

هذه المسألة هي من أدق المسائل في القانون العقارى اللانى ان لم نحل أدقها وهى ناشئة عن أحكام طاء السجل العقارى نفسه وبالأخص عن قاعده وجوب قد جمع الحقوق العينة . وهذه المسألة هى بالاختصار معرفة ما إذا كان هذا القيد هو العامل الجوهرى فى ثبوت الحق العيني المقطع لظن عن السبب الاصلى المرتكز عليه . أم إن العامل الجوهرى فى ذلك هو السبب الاصلى الذى ينشأ عنه الحق من عقد إرث أو وهب الخ . فلا يكون القيد العقارى فى هذه الحال إلا وسيلة لأمن عينة المعاملة غاية جعلها نافذة بحق الأجانب عن العقد .

مسألة شائكة يكتنفها الغموض الشديد والسبب الأول فى ذلك يعود لحالة الغموض القانونية ذاتها التى تظهر مسافضة بعضها لبعض لا سيما تلك الصوص المتعلقة بطرق اكتساب الحقوق العينية وبمفعول العقود

وليس لـ الآن منسع من الوقت للحوص فى بحثها وميان ما فيها من وجوه خلاف ومن آراء متصارعة . وموجز القول فى ذلك على ما رى هو أنه لا يترتب على تلك المسألة جواب واحد . فالحلول تختلف باختلاف الأسباب المؤدية لاكتساب الحقوق العينة ولذلك فاما سنتدى . بيان هذه الأسباب ثم نتمهل بيان مفعول كل واحد منها .

المقطع الأول الإلحاق (ماده ٢٠٦-٢١٩ ق م)

الإلحاق هو محسب تعريفه العام تلك الطريقة التى يكسب بها مالك العقار ملكية جميع ما يتصل بهذا العقار أو ما يتحد به بصورة طسعة

كالكسب ملكة الطمي أى التراب الذى يجمع على التوالى على الأرض
المجاورة لمجرى ماء وأما نظوره اصطاعية بفعل الإنسان

وأكثر ما يقع من حوائث الإلحاق هى ما يحصل بفعل الإنسان ولذلك
فإن أهم الأحكام المتعلقة بالإلحاق هى الأحكام المختصة بالإلحاق الاصطناعى
وأهمها أحكام العرس والبناء فمقتضى بيان على بيان خصوصها ويسمى
فى ذلك التفريق بين حالات ثلاث :-

١ - الأعراس والأبنية هى من فعل صاحب الأرض

فى هذه الحال يخص الإلحاق حكماً إلا أنه إذا كانت المواد المستعملة
للعرس أو البناء ملتزمين لمالك لصاحبها تعويض قدر قيمتها.

٢ - الأعراس والأبنية هى من فعل الغير وهو سائر البنى أى

أن عرس أو بنى وهو عالم أنه لا معنى له فى الأرض

فى هذه الحال أن الخيار متروك للمالك بأن يحجر صاحب العرس
أو البناء على قلعة أو أن يقيه فمدحه إلحاقاً على أن يدفع لصاحب العرس
أو البناء قيمة أواد المستعملة بعد حصر مصاريف القلع الذى كان يمكن أن يحجر
عليه الباقي أو الفارس .

٣ - الأعراس أو الأبنية هى من فعل شخص غير صاحب

الأرض وهو حسن البناء

المسألة هى على وجهين :-

(١) إذا كانت قيمة الأعراس أو الأبنية تزيد على قيمة الأرض فليس
بها خيار بأن يطالب شئ ما يكون عرسه أو بناءه صاحب الأرض
ويتركه ملكاً له أو أن يملك الأرض لقاء دفع ثمنها وفى هذا الطرف
يخص الإلحاق نظوره مع كسب أى أن الأرض تلتحق ما يكون قد قام عليها .

(٢) أما إذا كانت قعة الأعراس أو النساء معدلة لقيمة الأرض أو أدنى منها فلا حق لصاحب الأعراس أو النساء إلا بالسعوى ويكتسب صاحب الأرض ملكتها بالحفا بالأرض

على كل حال ومهما يكن من أمر لالحاق في تلك الظروف المحيطة بالمسألة اذاعة الآن هي تعين الوجه القانونى الذى يحسن به هذا لالحاق أىحصل اكتساب الملكة حكما بمفعول الإخاء بداته أو أنه يقتضى لذات قيده في السجل العصرى والذى يبين منصوص القانون ومن اذاعته اذاعته أن اكتساب الملكة يحسن حكما بمفعول الإخاء بداته بد أن ما يدرج به من مح 'سماح' وما ولا يبقى له كان مستقر حرج على قيد جديد لذاته ودخل في حكم العقار منه هذا باستثناء حالة واحدة وهي حالة اكتساب الشخص الثالث حسن السه ملكية أرض لغير الذى يكون عرس أو سى فهو يكتسب هذه الملكية حكما بمفعول لالحاق وسكن هذا لاكتساب بتعرض مع قود سابقه ثمة ملكة صاحب الأرض ومادامت هذه القود على تلك احوال فلا يمكن الادعاء بعكسها تجاه الغير وبذلك يقتضى تصحيح هذه انقيود ونحو يلها على أمر صاحب الأرض الجديد .

المقطع الثانى - الأثر . لاستملاك . الحكم

في هذه الأحوال الثلاثة . كما في لالحاق ، يحسن اكتساب الحق العيى حكما أى أن الأساب المذكورة من يوارث واستملاك وحكم قضائى يشكل كل واحد منها السبب لمكسب بدته للحق العيى المورث أو امتلاك أو المحكوم به دون قد هذا الحق في السجل العصرى وذلك هو صراحة المادة ٢٤ فقرتها الثانية :-

كل من يكتسب عقارا بالأثر أو بالاستملاك أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل ، فسرر على هذا الأصل أن للوارث أو الممتلك أو المحكوم

له أن يباشر بممارسة حقه مند تاريخ حصول السبب المسبب لاكتسابه ويتفتح به مختلف طرق الانتفاع من استغلال أو إيجار أخ

ولكن لابد لنا من ملاحظة أن ثمة هنا آخر يبدو مخالفاً لما نصت عليه المادة ٢٠٤ بنشرتها النسخة - فالمدد ٢٢٨ تذكر الإرث في عداد الأسباب المسببة لحق القيد ، فقط في السجل العقاري (يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية - أولاً - الإرث ...) أما هذا النص مع كل ما يظهر فيه من مخالفة للمبدأ المذكور في المادة ٢٠٤ لا يمكن التوقف عنده بتعطيل معقول المدد هذا فتوجب علينا أن نقره تفسيراً واسماً بحمله متلائماً مع لقاعده لأصلية فعول أن كل ما يمكن أن يعيه نص المادة ٢٢٨ هو أن الحق المكتسب بالإرث يترتب عليه بالتسوية الحق بقيد في السجل العقاري

ولكن إذا كان القيد لا يشكل السبب الجوهرى في إيجاد الحق إلا أنه شرط لازم لممارسة هذا الحق عندما تتطلب هذه الممارسة منها قدماً آخر أو تصطدم بقيد آخر - ولذلك فإن المادة ٢٠٤ تزيد على موطأه أن كل من يكتسب عقاراً بالإرث أو الاستملاك أو بحكم فهو مالك قبل السجحين ولكن لا يكون للاكتساب معقول إلا بعد السجل ، من ذلك . -

لا يمكن للوارث أن يصرف بالعقار المورث بآلح أو بغير ذلك من طرق التصرف إلا إذا كان أتم قيد هذا العقار باسمه لأن كل عمل صرف كما أنه لا يتم به إلا بالتقيد فكذلك لا يتم أيضاً إلا إذا كان مستنداً إلى قيد سابق .

وسرع على ذلك أيضاً أن الحق العبر مسجل لا يمكن أن يتعارض مع حقوق سبق تسجيلها مثلاً -

'دا' شري فلان "عقار" المحكوم به لآخر من المحكوم عليه وذلك قبل أن يسجل المحكوم له حكم الذى كان اسحصل عليه فإنه لا يمكن للمحكوم له ممارسة المشتري في مشتراه .

المقطع الثالث - الاستيلاء (٢٣٤ ٢٣٨ ق م)

إن الاستيلاء أى اكتساب ملكة عقار لا مالك له بحيازته بوضع اليد عليه وليس له مجاز لتطبيقه لئلا يثبت لا يوجد، وعموماً، عقارات لا مالك لها، فإذا كان ثمة عقارات لا مالك لها من الأفراد فتكون ملكاً للدولة، وإذا كان لا بد من الكلام عن الاستيلاء فى القانون للمدعى ففقد لا يكون إلا فيما يخص بالأراضي المسماة الأرضى الحالية لمطاحه التى سبق ذكرها ولكن هذه الاستيلاء ليس هو الاستيلاء بمعنى الأصل بل هو نوع خاص قائم بذاته لا اكتساب حق عي عن الأرضى الحالية المدعى، وهذا الحكم فيها فيما بين

وما يسعى الانتباه إليه نادى، دى سده هو أن هذا النوع من الاستيلاء لا يكتفى بحد ذاته لا اكتساب الحق فى الأرضى الحالية اساحة لأنه لا يعطى لصاحبه إلا ما يسميه القانون حق أو صلة أى الحق بأن يحصل على سواء فى اكتساب حق التصرف إذا توفرت فيه الشروط القانونية الأخرى فهناك إذاً شروط مخصوص عليها صراحة فى القانون وهى

- أولاً - أن تكون حيازة الأرض حصلت ابتداءً بدون من الدولة
- ثانياً - لا يتم معقول لاستيلاء إلا إذا أثبت المسوق أنه حصل الأرض صالحه للفلاحة أو أنه بى أو عرس فيها وذلك مدة ثلاث سنوات على الأقل
- ثالثاً - انهاء سائر اشروص المخصوص عليها فى الأنظمة الخاصة المتعلقة بأحكام الدولة.

أما معقول هذا الاستيلاء - أو الأشغال كما يقوى القانون فى ترجمته العربية - فهو، اكتساب حق التصرف وليس حق الملكية ذاته، إذاً الأرض تبقى رقبتهما ملكاً للدولة فتصبح حسبها كحالة الأراضي الأميرية العادية ومعاملة أخرى أن العقار الذى كان للأصل من نوع العقارات الحالية المدعى يقلب إلى عقار أمارى ويصبح خاضعاً لأحكام الأرضى الأميرية.

أما كيفية حصول هذا المفعول فإن الاستيلاء لا يشكل بداته حتى بعد استيفاء شروطه - السبب المكتسب - حق التصرف كما هو الحال في الإخاف والإرث . فهذا السبب لا يتم مفعوله إلا بعد إحراء العهد في سجل العمارى . فالعهد إذاً هنا هو العصر المنتهى للحق العسى وإذا نقاعدت الدولة أو امتسكت عن القيام بواجبها وبصاحب الحق أن يرفعها على ذلك باستحصله على حكم قضائى تبصر وجوب قد الحق المكتسب على الوجه القانونى . وفى هذه الحال يصح الحكم هو بداته مباشرة للحق المحكوم به شانه و ذلك شأن جمع الأحكام الأخرى كما يما ذلك سببها .

المقطع الرابع مرور الزمان (أو التقادم)

إن أحكام مرور الزمن فى القانون ليس موحده فهى تختلف باختلاف موضوعها . تختلف فى الحقوق شخصية عم هي فى الحقوق العينية . إن أحكام مرور الزمان فى الحقوق الشخصية وفى الدعاوى اساحمه عنها و مرور الزمان هذا هو مرور الزمان لمسط دون موه - قصص ص عنها فى قانون الموححات وعمود مادة ٢٤٤ - ٣٦١) . والمدة فيه هى عشر سنين مدنية إلا أن بعض أنواع من الموححات تسقط مدة أقصر بخمس سنين أو تسنين .

أما فيما يتعلق بالحقوق العينية فهذه أحكام أخرى . وإن يقتصر فى كلامنا عن مرور الزمن على الحقوق العينية . أما الأعيان المنسولة وإن كان نطق مرور الزمان عليها هو صدق حداثاً نظر لذلك المدة التى فيها المسترع اللبس (مادة ٣٠٦ وما يليه فى محكمات مدية) ثم ثمة آثار لإحراز العين المفقولة إذا كان مرسكراً على به حسنة بعد حكماً ملكية هذه العين إنما يثنى من حكم هذه الماعده حاة ، إذ كان العين المحترق صائفاً أو مسروق .

فى هذه الحال يجوز لصاحب العين المطالبة به تجاه من أحرره ولو عن حسن نية إلا أن حق المطالبة هذا يسقط بمرور زمان مدته ثلاث سنوات .

نعود إلى كلام عن مرور الزمان فى الحقوق العينية العقارية فنقول ما ذكره دى بده أن مرور الزمان هذا لم يعد له من مبرر فى نظام السجل العقارى من المشهور أن الحكمة الأصلية فى أحكام مرور الزمان هى أن لا يبقى صاحب الحق الذى قد يكون قد عد على مر الأيام سديداته المثبتة معرضاً بمصادات والدعاوى غير المحققة فكثيراً ما يحدث أن صاحب الحق مادام أنه يتصرف بحقه لا يكتفى بالمحافظة على مستند الأصلية . وهناك أيضاً ظروف عديدة تؤدي لتفاسد هذه المستندات على أثر حوادث مختلفة فكان من الخفى أن يبقى صاحب الحق معرضاً لدعوى يقيمها عن سوء نية مالك سابق تكون بقب بيده أو بدورته سديدات ملكية العقار . ولذلك فإن المصون يحميه لتجرد تصرفه بالعقار مدة طويلة باعتبار أن هذا التصرف هو الدليل الكافى على شرعية حقه الأصلية

أما فى نظام السجل العقارى فإن أسس فقدان سديدات الملكية قد أصبحت معدومة إذ أن وجود السجلات العقارية هى ذاته أساساً ولو كان فى مرور الزمان حكم فى ظل هذا النظام لكان ذلك يؤدي حماية المعتصين وليس لحماية أصحاب الحق الشرعيين

ولذلك فقد نصت المادة ٢٥٥ (ق . م) - لا يسرى مرور الزمان على الحقوق المصيدة فى السجل العقارى . كما نصت على نفس القاعدة المادة ١٩ من القرار ١٨٨ الصادر فى ١٥ آذار ١٩٢٦

ويشمل حكم هذه القاعدة أيضاً ، العقارات التى هى من أملاك الدولة . (مادة ٢٥٥) والعقارات المتروكة والحماية والمرفوعة . (مادة ٢٥٦) . وذلك لأسباب خاصة معروفة لا مجال لتفصيلها هنا

إذاً فى تلك العقارات جميعها لا مرور زمان . لا مرور زمان مكسب ولا مرور زمان مسقط .

ولكن ذلك كله لم يجمع المشتدعون أن يضع أحكاماً مفصلة لمروور الرمان
كطريقة لاكتساب الحقوق العتقة على العقارات وهي الأحكام المخصوص
عليها في المواد ٢٢٨ و ٢٥٧ و ٢٦٦ . ذلك أنه لا رار لمروور الرمان بحال
واسع للتطبيق فقد ذكرنا منذ رهة أن مروور الرمان لم يبلغ إلا فيما يتعلق
بالعقارات الخاصة لنظام السجل العقارى ومن المعلوم أن بعض المقاطعات
من الأراضي السابيه لم تزل خارج اليوم غير حاصده لهذا النظام لأن أعمال
الحديد والتحرير لم تخر بعد فيهما

وهناك أيضاً أحداً حاصه بحرى فيهما حكمه . ور الرمان حتى
في مقاربات الخاصة للسجل العقارى . ذلك أن النص المانع لمروور الرمان
لم يـ : إلا فيما يخص الادعاء بمروور الرمان كسب ملكة عقار
مسجل في السجل العف . أنى فيما يخص الادعاء بمروور الرمان ضد
اشخص امقيد . سمه العقار في السجل العقارى . ولكن نمة ظروفنا تحدث
يكه ن فيها من مصلحة الشخص لمسجل اعمار باسمه أن يدعى هو نفسه بمروور
الرمان . مثال ذلك ما إذا ادعى على هذا الشخص شخص آخر بملكه العقار
استناداً لطلال القدر ذاته وبحور في هذه أحله ابدعى عليه أن يهمل المشتد
بالقد المانع وأن يدفع الدعوى بالاستناد لصرفه بالعقار مدة مروور الرمان
وأخيه أوى بحور الادعاء بمروور الرمان إذا كان لم يجر قيد العقار في السجل
العقارى لسبب من الأسباب كما لو كان الوارث أو من استحصل على حكم
بملكه عقار أهمل قيد حقه فإذا تصرف بالعقار شخص آخر أمكه
اكتساب الملكة عليه بمروور الرمان . ولكن إذا نادى صاحب الحق
وسجل حقه قبل انقضاء مدة مروور الرمان فتعود القاعدة الأصلية إلى حكمها
وتعدم مدعى مدة التصرف المنقصة .

شروط مروور الرمان

هى الشروط المألوفه في مختلف الشرائع من تصرف هادى . على غير
متقطع على وجه تصرف المالك بملكه .

مرور الزمان

تختلف هذه لمدة بحسب ما إذا كان سد المصرف سد محقق (juste fre) أم لا . في الحالة الأولى يتم مرور الزمان بانقضاء مدة خمس سنوات وفي الأخرى فمدة مرور الزمان هي خمس عشرة سنة . أما في الأراضي الأميرية فالمدة هي عشر سنوات سواء أكان هناك سد محقق أم لا ولا يعلم العلة المبطنة في هذا الفرق بين الحالتين وليس ذلك إلا أثراً لقوة التقليد في التشريع القديم كان هذا الثمرى موحوداً فندت عليه لتشريع الجديد .

أما أسباب توقف مدة مرور الزمان ونسب قطعها فهي لأسباب العادية المأثورة .

مفعول مرور الزمان

إن مرور الزمان لا يترتب عليه اكتساب الحق حكماً فهو السبب المسبب هذا الاكتساب فقط . وأما الاكتساب ذاته فإنه لا يتم إلا بمفعول التقيد في السجل العقاري (ماد ٢٥٧ و ٢٠٤ و ٢٢٨)

ولا يخفى ما في هذه القاعدة من عدم تلاؤم مع باقي أحكام القانون فمن المعلوم أن معدلة لمدتهاها المحصور هي مقصورة على العقارات الخاصة لنظام السجل العقاري ولذلك فإن مسألة معاملة العهد ومعرفة ما إذا كان هذا العهد هو مشيء للحق أو معللاً له فقط هي مسألة لا محل لها إلا في صدد طرق اكتساب حقوق على عقارات حاصعة لنظام المشايء له . أما مرور الزمان فقد سبق القول أنه بوجه الاحتمال لا يعتبر سبباً لاكتساب الملكية إلا في العقارات الخارجة عن هذا النظام

وهذه لمسألة تثير بدورها مسألة أخرى . عندما يجري قيد عقار اكتسب مرور الزمان في السجل العقاري وهو في الأصل غير خاضع لهذا النظام فهل يكون من مفعول ذلك أن العقار يصبح خاضعاً له ؟ .

كل ذلك مرجعه إلى نقطة واحدة وهي معرفة ما إذا كان المشترع عندما تكلم عن قيد الحق المكتسب بمرور الزمان في السجل العقاري قصد بذلك القيد معناه المحصور الذي ترتب عليه أحكام السجل العقاري أم بالمعنى الواسع إذ أنه من المعلوم أن جمع المعاملات العقارية إن كانت متعقبة بعقارات حاصفة لنظام السجل أو غير حاصفة له يتوجب قيدها في أمانة السجل العقاري

المقطع الخامس — الشفعة

الشفعة هي من الطم القابولية القديمة ، وقد كان أعارها الشرع الإسلامي أهمية كبرى فكرس الفقهاء لبيان أحكامها فصولاً مطولة من مصنفاتهم الصالحة . ولا شك أن الاعتبارات الاجتماعية في حياة المجموع وفي المدن خاصة كان لها في ذلك التأثير الكبير من أقوى العوامل من هذه القبل حب استعمال كل شخص مع أهله بملكه وأبوه عن المحالطة أو المخاوره غير المنجبة . وقد قيل قديماً أن :

• يحوارها تغفلو الديار وترخص ،
• وأر أصق السجون معاشره الأصداد .

وقد أقر قانون الملكية هذه الشفعة في المواد ٢٣٨ — ٢٥٤ التي تعدلت من ثم تعديلاً واسعاً بقانون ٥ شباط ١٩٤٨ .

تعريف الشفعة

هي الخيار المتروك لبعض أصحاب الحقوق العينية بأن يكتسبوا أنفسهم وجرا حقاً عيباً اتصل بعيرهم بمقد شراء أو هبة موص .

الحقوق المجازة اكتسارها بالشفعة

الملكية — التصرف — الانتفاع — حق السطحية — حق المساهمة —
— الإيجارين — المقاطعة .

أحكام من الشعنة

- ١ - مالك الرقة على حق الانتفاع .
 - ٢ - الشريك في الشيوع إذا بع حصه أو أكثر في العقار الشائع من أحس .
 - ٣ - صاحب حق الانتفاع على الرقة .
 - ٤ - مالك الرقة في الحكر والصحة والاحتدتين ، الإيجارة الطولية (المقاطعة) وحق المساقاة .
 - ٥ - الحذر الملاصق إذا كان للعقار المطلوب بالشعنة حق رهن على غيره أو كان حق الارتفاق لعقاره على العقار المطلوب بالشعنة أو كان للعقار وللعقار المطلوب بالشعنة أشد في ملكه طريق حصص واحتياط الماصل أو حق الشرب الخاص .
 - ٦ - صاحب الطابق على الطوائف الأخرى .
- وقد نصت المادة ٢٤٠ على أصول الأفضلية عند حصول تراحم بين هؤلاء المستحقين .
- وهذه هي مسألة من المسائل التي تنشأ عنها صعوبات في تطبيق أحكام الشعنة يكاد لا يعرف كيف الخروج منها .
- وهذا هو نص الأحكام كما هي مذكورة في القانون
- « إذا تراحم الشعنة من ثبات محظية فكون الأفضلية لمن هو من الفئة الأعلى درجة بحسب الترتيب « وارد في القانون . وإذا تراحم الشعنة من فئة واحدة في الأحوال الأربع الأولى المبينة في المادة ٢٣٩ فاستحقاق كل منهم للشعنة يكون على قدر حصه — وإذا تراحم الشعنة من الفئة الخامسة قدم من تعلق على ملكه حصه من الشعنة أكثر من غيره . وفي حال اختلاف مالكي طوائف الساء المتعددة فدم مالك الطابق الأرضى . »

التصرفات الموقعة لحق الشفعة :

هي اسبيع الرضائي والله يعوض ديون سوى ذلك من مختلف أنواع التصرف والبيع الرضائي نفسه يستثنى من أحكام الشفعة اذا كان حاصله بين ابروحيين أو الأصول والفروع أو الإخوة والأخوات

مميزات حق الشفعة :

١ - هو حق غير قابل للتجزئة من حيث صاحبه (فلا يجوز استعجاله أو إسقاطه إلا بكامله . وقد تعدد الشفعة المناوون في الفقه وأسقط أحدهم أو بعضهم حقها في الشفعة وحب على اساقين طلب الشفعة أو إسقاطها بكاملها إلى حق الشفعة هو قابل للتجزئة من حيث المطلوب صدم فاداً بعدد المشترين فلشبيع أن يأخذ نصيب أحدهم أو بعضهم فقط .

٢ - إن حق الشفعة حق شخصي فلا يجوز لصاحبه أن يهرع عنه لسواه

٣ - إن حق الشفعة يصل بالإرث كسائر الأموال وأحقوق وهذه قاعدة محكمة للأحكام الشرعية السالمة حيث كانت لشفعة لا تورث .

شروط الشفعة

في الشفعة شرطان أساسيان :-

١ - أن تكون حق الشبيع أمسق تزيجاً لحق المشتري أو الموهوب له .

٢ - وجوب دفع التعويض الكامل للمشتري وهذا التعويض يشمل ثمن المبيع كما هو معين في العقد وبنقات العقد من رسوم تسجيل ومسيرة مع بدل التحسين الطارئ على العقار بعد المشتري . وإذا حدث خلاف على مقدار الثمن فالمحكمه بعد الثمن الحقيقي .

هذا هو حكم المبيع . وما يسترعى النظر هو أن اعدون لا يذكر شيئاً عما يكون من أمر الهة يعوض . فهل يمكن أن يقال قياساً على حكم

البيع إن ما سوجب أدائه على الشئع هو العوض المنصوص عليه
فى الهة : أكيداً . وإلا فيصار إلى تقديم قيمة العقار من قبل المحكمة
أما فيما يتعلق بالشروط الشكلية فإن المشترع الحديث قد احصرها غاية
ما أمكن وسد تلك المعاملات القديمة من طلب موافق وطلب تقرير و شروط
الجديدة هى :-

١ - إقامة الدعوى بطلب لشئعه مع وجوب إيداع الثمن كما هو محدد
فى العقد فى ذات اليوم

٢ - شرط يعلق مهلة تقديم الدعوى وهى تختلف بحسب ما إذا كان
المشتري أم الموهوب له أبيع العقد إلى صاحب حق الشئعه أم لا . وإذا كان
ثمة سلع فربحت تقديم دعوى الشئعه مهلة عشرة أيام من تاريخ التسليم
وإذا لم يحصل تسليم فالمهلة هى سنة تقضى من تاريخ قد التزم أو أهنة
فى السجل العقارى .

وهذه المهلة - من عشرة أيام أم سنة - هى مهلة مقطوعة . ليس
مهلة مرور زمان فلا تؤثر فيها سداد القطع والتوقف العادية من قصور
أو استحالة ناتجة عن أسباب قاهرة ... الخ .

سقوط حق الشئعة

يسقط حق الشئعة بثلاثة أسباب :-

قصاء المهلة القانونية دون تقديم الدعوى .

٢ - تسرب شئع عن حقه ولا فرق بين أن يحصل التسرب مسبقاً
قبل حدوث البيع أو الهة وبين أن يحصل بعد ذلك إلا أنه فى الحالة الأولى
يشترط فى التسرب أن يحرر خط وصلى مدة لسنة أشهر سابقة للبيع والهة
أما تسرب الحدس بعد البيع أو أهنة فهو غير خاضع لأصول شكالة

٣ - ويسقط حق الشئعه صمياً فيما لو مش الشئع بهه فى العقد

— اتبع والهة — بضعة وكيل عن النائم أو الواهب أو أن شهد على العقد ووقع امضاءه عليه دون تحفظ .

مفعول من الشفعة

إن لشفعة تعطي لصاحبها الحق لطلب تسجيل الحق اعبي المشفوع على اسمه . فليست إذا هي تعد ذاتها مكسبة لهذا الحق . فكسب الحق المذكور . إما بتسليم المشفوع إلى الشفع رجاء وفده في السجن العقارى . وإما قضاء بمفعول قرار المحكمة المضمن بالحكم بالشفعة .

ومن المسائل الدقيقة أدنى في الشفعة معرفة ما إذا كان الشفع يعتبر مكسباً الحق المشفوع من المشتري أم من النائم الأول رأساً . وقد نفي . «شريع لشارل الحل الأول» إذ أن المادة ٢٥٣ نص على أن «الشفيع يعتبر أنه قد اشترى من المشتري ويكون للشفعة بهما مفاعيل البيع نفسه» . فيرتب على ذلك أحكام هامة منها أن المشتري الأول بين ضامناً للشفيع عبوب المبيع ودعاوى الاستحقاق التي يمكن أن تقام من قبل أشخاص ثالثين . وبالعكس فإن كل دعوى ابطال أو فسخ المبيع الأول لا يمكن للنائم أن يقيمها إلا بوجه من اشترى منه دون الشفع إذ أن القانون يعتبر أن لا علاقة بين الشفع وبين النائم الأول .

وبما أن القانون ينسب الحل المذكور فيما يخص بالشراء فإنه ينسب حلاً مافصلاً له فيما يخص بالهبة إذ تعضى المادة ٢٤٤ مقرتها الأولى أن «حق الشفعة ينسب معرضاً لأسباب الطلاق والاطلاق والافناء نفسها العقارية على الهبة ذاتها» .

المقطع السادس العقود

ما هو مفعول الالتزامات الناشئة عن العقود في الحقوق العينية المقارية؟
فما يكون مثلاً مفعول العقد الذي يتعهد به مالك العقار ببيعه من سواء ؟

هذه مسألة حظيرة أولاً من الوجهة العملية نظراً لكثره التعامل بالمعقود فأعطية المعاملات العقارية تجرى بواسطة حظيرة أيضاً من الوجهة القانونية نظراً لصرع مسائل قانونية عديدة من تلك المسألة الأصلية ولشددة الجدل واختلافات التى أثارها فى العلم والاجتهاد

وسقتصر من هذا القدر على بيان موحى لأحكام القانون السابق بقدر ما يلزم لتكون لفهم فكره عامة فى الموضوع

فهاك أولاً بعض من الأحكام التى لا خلاف فيها —

١ — أن العقد بداهة ليس من مفعول، هل الملكية والحقوق انعنة عامة . فلا يصح مثلاً المشتري مالكا مشترى بمفعول العقد وحده ذلك هو من مقتضيات الأصول الأساسية لنظام السجل العقارى ومنصوص عليه صراحة فى القانون .

٢ — أن العقد لا يشكل فى كنه ذاته سد الحق العبى مع بقاء معايله فقط موقوفه على العد فى السجل العقارى كما هو حال الإداث والاستملاك واحكم مع بقاء معايله فقط موقوفة .

أما بقصه الخذل الكبرى فهى معرفة ما إذا كان العقد ينشأ عنه وإلزام شخص بمل الملكية أم ما سوى ذلك من الحقوق العينية — اننى يكون موضوع الاتفاق نوع أنه إذا بكل الملزم عن تعبد التزامه صاه أمكن اجباره على ذلك فصائباً كما هو شأن سائر الإلزامات الشخصية ٤

من قائل يقول أنه لا ينشأ عن العقد التزام من هذا النوع وكل مفعول العقد يقتصر على أنه عد سכול الملزم يقضى عنه تأدية ملع من المال على وجه العطل والصرر . ومهم من يقول أنه يجوز ارفع الملزم على تعبد التزامه عيباً .

وسبب الخلاف هذا يرجع إلى حالة النصوص القانونية نفسها التى تناقض ظاهراً مع بعضها البعض . فهاك فته أولى من النصوص التى يس

منها أن التعهدات التعاقدية لا يترتب عليها حتى من المتعاقدين معقول الزام
من حيث الحق العيني ويقتصر هذا المفعول على موجب التعويض المالي
من ذلك المادتان ٣٩٣ و ٥١٠ من قانون الموححات والعقود والمادة ١١ من
القرار ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦. فتص فعلا هذه المادة الأخيرة
على أن، الصكوك الرضائية والاتفاقيات التي ترمى إلى إنشاء حق عيني أو إلى
عبء أو إعلاءه أو تغييره أو إسقاطه لا يكون لها مفعول حتى بين المتعاقدين
إلا من تاريخ انقضاء مع حفظ حقوق الطرفين لمصادقة الشئ عن عدم تعهد
تعهدهما.

بحال هذه النصوص بخصوص أخرى منها المادة ٤٨ من قانون موححات
والعقود والمادة ٢٢ و ٢٦٧ و ٢٦٨ من قانون الملكية

تنص المادة ٢٦٧ مثلا أن، حق تسجيل الحقوق العينية يكسب مفعول
العقود ويريد المادة ٢٦٨ على ذلك فهو هذا التعهد يترتب عنه الالتزام
بإجراء القيد المنقضي في السجل العقاري ...

ولا عجب إذ كان نية هذا السجل في النصوص اضطراب في قرارات
الحكم إلى أن استقرار لأجساد أحرار على رأي واحد وثقت عليه مد قرار
تفسيرى صادر في ٦ تشرين الثاني ١٩٣٧ وحلاصة هذا الاجتهاد هو أن الالتزام
التعاقدى لا يقتصر مفعوله عند عبء التعهد على طلب التعويض المالي بل
يحول صاحبه الحق بإقامه دعوى وطلب الحكم بإعدام الملتزم على إجراء قيد
الحق العيني لمصلحة عنه في سجل العقارى .

ولكن صلا أن هذا القيد لم يحصل فلا مفعول للالتزام الحق العيني
لأسيما نية الغير . ويترتب على ذلك مثلا أنه إذا باع المالك عقاره من شخص
ولم يخص قيد هذا البيع في السجل العقارى فيمكن للمتابع هذا أن يبيع ذات
العقار من شخص آخر وإذا سارع هذا المشتري الثانى وقد اشتراه قبل
المشتري الأول فهو يثبت في حقه ولا دعوى للمشتري الأول عليه إلا إذا أثبت

إن المشتري الثانى كان عد شراؤه علما بالبيع الأول (ماده ١٣ قرار ١٨٨٩ -
 وإذا صدر حكم بثبت حق المدعى فشأنه يكون شأن جمع الأحكام
 باعتبارها سبأ من أسباب اكتساب الحقوق العينية . أى أن هذا الحكم
 يعتبر هو السبب المكسب للحق العيني المدعى به دون لتعهد اسأشء عن
 العقد . ويقتضى قيد هذا الحكم فى السجل العقارى .

الفصل الرابع

شروط اكتساب الحقوق العينية من حيث الأشخاص

يعنى هذا التفرقة بين اللسايين وغير اللسايين

اللسايين :

١ - الأشخاص الطبيعيون :

إن حق الأشخاص الطبيعيين اللسايين في اكتساب الحقوق العينية غير مقيد بأي شرط من شروط باستثناء ما ورد في القرارات رقم ٣٢٤٣ تاريخ ٧ آب ١٩٣٠ و ١١٣ تاريخ ١٨ نوار ١٩٣٤ من اشتراط إذن مسبق من رئيس الدولة لكل معاملة تتعلق بالعقارات الواقعة ضمن بعض المناطق المعينة .

ب - الأشخاص المعويون .

إن حق الأشخاص المعويين اللسايين في التصرف بالأموال غير المقولة هي معينة في قانون العناية المؤرخ في ٢٢ ربيع الأول ١٣٣١ أول آذار سنة ١٩١٣ الذي لا يزال مرعياً الإجراء مع بعض التعديلات الهامة التي أدخلت عليه بالقرار رقم ٢٥٤٧ الصادر تاريخ ٧ نيسان ١٩٢٤ . وتختلف هذه الأحكام بحسب موقع العقارات وبحسب نوع الشخص المعوى فالقانون يحدد أولاً الأشخاص المعويين وهم —

١ - الأشخاص المعويون الرسميون أي الدولة والملايات والهيئات الإدارية الأخرى المنتفعة بالشخصية المعنوية .

ب - الشركات التجارية والشركات ذات الشكل التجاري المنشأة وفقاً للقوانين والأنظمة .

ح - الطوائف الدينية والزهاديات والمؤسسات الخيرية وذلك بمقتضى
الشروط المخصوص عليها في المدة اثنائه من قانون ١٦ شاط ١٣٢٨، ١٩٣١
(د) الجمعيات .

في داخل المدن والقرى أن الأشخاص المعنويين من الفئة الأولى والثانية
يحق لهم التصرف بالأموال غير المنقولة دون قيد ولا شرط فيما خلا أحكام
الأنظمة المختلفة الخاصة بهم . كما وأن حق الطوائف والزهاديات والمؤسسات
الخيرية لا قد وه إلا أنه لا يحق لها أن تنقل العقارات على وجه الهبة
إلا بإذن من الحكومة (مادة ٨ من المراسم ٦٠ الصادر في ١٣ آذار ١٩٣٦) .
أما جمعيات ولا يحق لها أن تمتلك من عقارات إلا ما هو مخصص وري
للإدارة شؤونها وإقدام بأعمالها المعنوية لتحقيق هدفها بحسب ما هو معين
في نظامها .

أما خارج المدن والقرى فإن حق التملك والتصرف بالأموال غير المنقولة
مفصول عن الدولة ومصرفاتها وعلى الشركات التجارية أو ذات اشكال
التجارية وهذه شركات نفسها مخطورة عليها التملك والتصرف في بعض
المناطق لمدينة نظاما كمطوق الحدود إلا بإذن خاص من رئيس الدولة .

ويترتب على هذه الأحكام جمعها أن كل فرد حق عيني يخص على وجه
مخالفة لها يعتبر باطلا بطلا متعلما وتكون باطلة أيضاً بطلا متعلقاً بجمع
ما يكون سبق هذا الفرد من عقود واتفاقيات فلا ينشأ عنها حق ولا حق
بالتعويض المالى .

ولا بد من أن نذكر ما نصت عليه المادة ٣٣ بمقتضاها ثمانية من قانون
الملكية - أنه لا يجوز للأشخاص المعنويين اكتساب حياضات على الأموال
غير المنقولة . وهذا حكم تصب فيه طسعة الحق المذكور وهو حق لا يمكن
أن تنحصر مدته مدى حياة صاحبه فلا يألف إدام مع حالة الأشخاص
المعنويين الغير المحدود مدته حياتهم .

وهناك أيضاً قاعدة خاصة أخرى تتعلق بحق تصرف الأشخاص المعنويين

بأموالهم غير المقبولة الكائنة خارج المدن والقرى . ومعاد هذه القاعدة هو أنه إذا باع هؤلاء الأشخاص أو وهبوا شيئاً من عقاراتهم فإن لأهل القرية الناحية لها تلك العقارات حق شفعة عليها .

غير اللبنانيين

إن الأحكام في هذا الشأن قد نص عليها المشرع أولاً في القرار رقم ١٦ الصادر بتاريخ ١٨ كانون الأول ١٩٣٤ ومن ثم بقرار رقم ٧٩ تاريخ ٨ آب ١٩٤١ والمرسوم الاشتراعي رقم ٩٦ المؤرخ في ٢٤ تموز ١٩٤٣ المعدل بقانون ٥ شباط ١٩٤٨ .

فمنه حب هذه النصوص أن نملك الأحكام في الأراضي اللبنانية هو ممنوع مبدئياً باستثناء السوريين والأحباب الذين هم من أصل لبناني فقد اعتبروا من هذا الناحية بموجب قانون ٣ شباط ١٩٤٨ في حكم اللبنانيين فلا يجري عليهم المع

وحكم هذا المع هو شامل بحسب ماعنه المادة الأولى من المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٦ ونصها :-

« لا يمكن في جميع الأراضي اللبنانية وبأى صفة كانت أخرى عقد من شأنه انتقال ملكة المدن غير المقبولة أو إنشاء أو انتقال حق عيني على مال غير مقبول أي عقد إيجارة لمدة تسع سنوات أو أكثر لمصلحة شخص حقيقي أو معنوي من جنسية أجنبية . »

وكل عقد جرى مخالفته لهذه الأحكام يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وقد نصت المادة السادسة من المرسوم الاشتراعي ، من هذا الناحية بما يلي :
« بعد هذا ودون معقول حتى بين المتعاقدين كل عقد مخالف لأحكام المواد السابقة وأن جميع اسود بمرعة التي ترمى إلى صمدان تنفيذ عقد كهذا أو إلى إنشاء التزام بالنمو نص أبداً كان شكاه في حالة عدم التنفيذ يقع تحت طائلة البطلان نفسه . »

ونعد باطلة ولاعية القيود المنجزة فى السجل العقارى أو الدفتر حانة أو لدى مكتب دى صلاحية بموجب عقد مخالف لمواد السابقة

ويعد باطلا ودون مفعول حتى بين المتعاقدين كل عقد عقد عن طريق شخص مستعار تخلصا من أحكام هذا المرسوم

ومن نتائج الاتصال الصامه أن العقار لا يعود على صاحبه الأول بل أنه يلحق بالأملاك العقارية العامة .

هذه هى القاعدة وحكامها محضراً إلا أنه يجوز لأحصى مملك العقارات والحقوق تبعية فى شأن يدين حصص من رئيس الدولة . وهذا الإذن لا يمكن عطاؤه إلا لمعاملة واحدة كشراء عمر أو عقد تأمين معين . يستثنى من ذلك الشركات وسطواتف والمجتمعات الدينية الأجنبية فمحور أن يرخص لها إجراء نوع معين من العمليات العقارية أو جميع لعمليات العقارية المنصوص عليها فى نظامها الداخلى .

أما التركات وأوصايا فلا يشملها المنع بل أن لها أحكاماً خاصة فالمادة ٢٣١ ق م تنص على أنه لكل أحصى أن ينلق بإرث أو بالوصية جميع الحقوق تبعية فى لبنان على شرط أن يكون معتزها للمدين بدات الحلق فى بلاد الأحصى المذكور

فهرس الكتاب

الباب الأول

الأسس القانونية العامة للنظام العقارى وكيفية إثبات الحقوق

| | |
|-------|---|
| (١) | العينة المختلفة |
| ١ | حالة هذا التشريع |
| ٣ | إصلاحات سنة ١٩٢٦ و ١٩٣٠ |
| ٤ | معلومات عامة ومقتصة عن نظام السجل العقارى |
| ٥ | تطبيق النظام |
| ٥ | الفئة الأولى |
| ٦ | الفئة الثانية |
| ٧ | الطور الإدارى |
| ٧ | الطور القضائى |
| ٨ | الصيانات القانونية الأخرى لصيانة الحقوق |
| ٩ | قوة قيود السجل العقارى |
| ١١ | تظيم السجل العقارى الداخلى وأصول معاملاته |
| ١٢ | تعريف السجل العقارى |
| ١٤ | ماهية القيد |
| ١٥ | القيد الاحتياطى |

الباب الثانى

| | |
|----|--|
| ١٦ | فى العقارات عموماً وفى تصنيفها |
| ٢٠ | ماهية حق متسلم الأراضى وميزاته |
| ٢٦ | الأوقاف الخيرية |

| | |
|----|------------------------------|
| ٢٧ | إدارة الأوقاف ومراجع دعاويها |
| ٢٧ | الأوقاف الإسلامية |

الباب الثالث

| | |
|----|--|
| ٣٤ | الحقوق العينية |
| ٣٦ | الفصل الأول . الحقوق الرئيسية |
| ٣٧ | المقطع الأول — مدى حق الملكية |
| ٣٩ | المقطع الثاني — حدود حق الملكية وتقييداته |
| ٥٦ | الفصل الثاني : الحقوق العينية التابعة |
| ٥٦ | المقطع الأول — الرهن والبيع والوفاء |
| ٦٠ | المقطع الثاني — حق التأمين |
| ٧٣ | المقطع الثالث — الامتيازات العقارية |
| ٧٦ | الفصل الثالث . كيفية اكتساب الحقوق العينية |
| ٧٦ | المقطع الأول — الإلحاق |
| ٧٨ | المقطع الثاني — الإرث . الاستملاك الحكم |
| ٨٠ | المقطع الثالث — الاستيلاء |
| ٨١ | المقطع الرابع — التقادم |
| ٨٥ | المقطع الخامس — الشععة |
| ٨٩ | المقطع السادس — العقود |
| ٩٣ | الفصل الرابع : شروط اكتساب الحقوق العينية من حيث الأشخاص |

طبعة نخبة مصر

LIBRARY
OF
PRINCETON UNIVERSITY

Princeton University Library



32101 072245184

(NEC)
KMP68
.3
.T936
1955